**WOJEWODA OPOLSKI**

Opole, 6 grudnia 2024 r.

IN.II.7582.48.2024.JŚ

**Pan**

**Artur Maruszczak**

**Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski**

**pl. Wolności 13**

**47-220 Kędzierzyn-Koźle**

**Wystąpienie pokontrolne**

1. **Dane identyfikacyjne kontroli.**
2. Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

**Starostwo Powiatowe w Kędzierzynie-Koźlu**

**pl. Wolności 13**

**47-220 Kędzierzyn-Koźle**

Starostwo Powiatowe w Kędzierzynie-Koźlu działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107), ustawy   
z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa  
(Dz. U. nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku  
z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego wprowadzonego Uchwałą nr XLVI/387/2018 Rady Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego z dnia 25 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu zatwierdzonego Uchwałą Nr 50/260/2020 Zarządu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego z dnia 5 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu zatwierdzonego Uchwałą Nr 193/816/2022 Zarządu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu zatwierdzonego Uchwałą Nr 1/9/2024 Zarządu Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego z dnia   
16 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu.

1. Podstawa prawna podjęcia kontroli:

art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224)

1. Zakres kontroli:
2. przedmiot kontroli:

działalność Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego, realizującego zadania   
z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.

1. okres objęty kontrolą:

od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

1. Rodzaj kontroli:

problemowa.

1. Tryb kontroli:

zwykły.

1. Termin kontroli:

Od 7 czerwca 2024 r. do 20 czerwca 2024 r.

1. Skład zespołu kontrolnego:
2. kierownik zespołu kontrolującego – Jarosław Świder – Kierownik Oddziału Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu,
3. członek zespołu kontrolującego – Magdalena Kosydor – Zastępca Kierownika w Oddziale Odszkodowań Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu.
4. Kierownik jednostki kontrolowanej:

Pan Artur Maruszczak – Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski; uchwała Nr I/3/2024  
z dnia 6 maja 2024 r. Rady Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego w sprawie wyboru Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego.

1. Kontrolę wpisano do książki kontroli prowadzonej w jednostce kontrolowanej   
   pod poz.:

Nr 5.

1. **Ocena skontrolowanej działalności, ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta.**

Pozytywna z nieprawidłowościami.

Kontrola dotyczyła działalności Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, związana   
z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od: 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego   
w Kędzierzynie-Koźlu, w dacie kontroli zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizował Referat Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości.

W zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiących własność Skarbu Państwa – realizacja zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych aktów prawnych związanych z gospodarką tymi nieruchomościami   
– działania Referatu Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości obejmowały w szczególności:

1. prowadzenie ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
2. wykonywanie czynności i przygotowanie niezbędnej dokumentacji związanej   
   z nabywaniem i zbywaniem, zamianą, oddawaniem w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie oraz obciążaniem ograniczonymi prawami rzeczowymi,
3. gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa,
4. podejmowanie działań dotyczących praw do nieruchomości Skarbu Państwa,
5. wykonywanie czynności związanych z ustalaniem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, ich aktualizacja, ustanawianie innego terminu wnoszenia tych opłat, udzielanie bonifikat oraz rozłożeniem   
   na raty,
6. wykonywanie działań związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, ograniczeniem praw do nieruchomości, a także ustalanie i wypłacanie odszkodowań.

Ponadto do zakresu działania Referatu Gospodarki Nieruchomościami należy: realizacja zadań w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego   
w prawo własności nieruchomości oraz realizacja zadań wynikających z innych ustaw i aktów prawnych (kodeksu cywilnego), o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, o księgach wieczystych, o drogach publicznych, o własności lokali,   
o ochronie praw lokatorów, prawa wodnego, o lasach, o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, a także przyznawanie własności gruntów pozostawionych rolnikom do dożywotniego użytkowania oraz działek gruntu pod budynkami, które wchodziły w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu – na podstawie ustaw o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Kontrolę przeprowadzono metodą reprezentatywną poprzez analizę i ocenę losowo wybranych spraw, wysłuchania wyjaśnień i uwag Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru   
i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Kędzierzynie-Koźlu.

Ocenie zostały poddane sprawy prowadzone przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielski, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wynikające   
z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r.– Dz. U. z 2024 r. poz. 572),   
a także sprawy dotyczące przyznania nieodpłatnie na własność działki przekazanej wcześniej na rzecz Skarbu Państwa w zamian za zaopatrzenie emerytalne (ustawa   
z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym   
– Dz. U. Nr 10, poz. 53, ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników – Dz. U. z 2024 r. poz. 90 ze zm.) i sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  
– Dz. U. z 2024 r. poz. 386 ze zm.).

**Ewidencjonowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.**

W art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) – dalej „u.g.n.” zostało zdefiniowane pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 u.g.n. określono, jakie nieruchomości wchodzą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zalicza się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste   
oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Z przepisu tego wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie   
w użytkowanie wieczyste).

Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa jest jednym z zadań wykonywanych przez starostę w ramach zadań z zakresu administracji rządowej   
i polega w szczególności na wskazaniu następujących danych (art. 23 ust. 1c u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień 31 grudnia 2023 r.):

* oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
* powierzchni nieruchomości;
* dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw   
  do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
* przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu   
  - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
* daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
* informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
* informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej we wskazanym okresie była prowadzona   
w formie elektronicznej (oprogramowanie GEO-INFO i.Mienie oraz w arkuszu kalkulacyjnym programu MS Excel).

Zarazem w toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym wystąpienie pokontrolne Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]). W treści ww. wystąpienia pokontrolnego wskazano, że „Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie ww. objętych badaniem nieruchomości zawierała elementy wymagane na podstawie na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oprócz przypadków opisanych w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*”. Stosownie do treści ww. wystąpienia pokontrolnego Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu   
z 21 września 2023 r. „Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa   
w zakresie objętych badaniem nieruchomości nie zawierała elementów wymaganych na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 4-5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.:  
a/ dotyczących przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku wszystkich dziesięciu objętych badaniem działek;  
b/ dotyczących wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – w przypadku trzech z dziesięciu objętych badaniem działek”.

Ww. braki w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa dotyczące 10 działek zostały uzupełnione w czasie trwania kontroli Najwyższej Izby Kontroli Delegatura   
w Opolu.

Jak wskazano w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. „Kierownik Referatu wyjaśniła, że *Poprzednio użytkowany program ERGO nie zawierał wszystkich wymaganych ustawą elementów w zakresie prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu państwa. Dane ujęte w użytkowanym programie GEO-INFO mienie zostały zaimportowane   
z programu ERGO. Ze względu na dużą ilość działek wymagane informacje są uzupełniane na bieżąco, co jest czasochłonne ze względu na konieczność wprowadzania tych danych ręcznie*”.

Ponadto zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami: „Brakujące dane w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa uzupełniane są na bieżąco. Informacje o przeznaczeniu działek w planie zagospodarowania przestrzennego uzyskiwane są z udostępnianych   
przez poszczególne gminy danych w SIP (System Informacji Przestrzennej).   
W przypadkach zbycia nieruchomości w różnych formach, występuje się o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu w planie”.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie analizy której nie stwierdzono,   
że prowadzona ewidencja nie ma wszystkich elementów wymaganych   
przepisami u.g.n., o czym była mowa we wskazanych wyżej wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r.

Działania z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.**

W art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n. (uchylonym z dniem 9 września 2021 r.) ustawodawca nałożył na starostów obowiązek sporządzania planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz przedkładania opracowanych planów do akceptacji wojewodzie co najmniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania poprzedniego planu.

Z kolei w art. 122 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym   
(Dz. U. z 2016 r. poz. 2260 ze zm.) wskazano, że pierwsza polityka gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zostanie opracowana do dnia 31 grudnia 2017 r. Dokument ten nie został jednak opracowany.

Natomiast stosownie do art. 122 ust. 2 ww. ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym starostowie mieli opracować plany realizacji polityki, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n. i przedłożyć właściwym wojewodom do dnia 30 czerwca 2018 r.

Opracowanie wytycznych dotyczących treści planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n., miało nastąpić z kolei po przyjęciu przez Radę Ministrów pierwszej polityki.

Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski opracował i przekazał do akceptacji Wojewody Opolskiego plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n. – realizacja art. 23   
ust. 1 pkt 3 u.g.n. w zakresie akceptacji przez Wojewodę Opolskiego planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami nie mogła być wykonana   
z uwagi na brak opracowania pierwszej polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Radę Ministrów.

Natomiast ustawą z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561) dodano w wyżej powołanej ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 23 ust. 1da o treści: „Starosta sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa   
oraz przedkłada go wojewodzie - do zatwierdzenia - najpóźniej na 2 miesiące   
przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu. Wojewoda, rozstrzygając o zatwierdzeniu planu, bierze pod uwagę wyłącznie jego zgodność   
z przepisami prawa powszechnie obowiązującego”.

W okresie objętym kontrolą obowiązywał w Starostwie Powiatowym   
w Kędzierzynie-Koźlu plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2022-2024 i podpisany przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego dnia 8 marca 2022 r., zatwierdzony przez Wojewodę Opolskiego dnia   
6 lipca 2022 r.

Dokument ten zawiera wszystkie informacje, o których mowa w art. 23 ust. 1db pkt 1 i 3-4 u.g.n. Na ten fakt również zwrócono uwagę również w wyżej przytoczonym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu   
z 21 września 2023 r.

Odnosząc się z kolei do obowiązku sporządzania przez starostów rocznego sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa wynikającego z art. 23 ust. 1a u.g.n. i przekazywania sprawozdania wojewodzie   
w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy należy stwierdzić, że obowiązek ten został przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego zrealizowany i przekazano Wojewodzie Opolskiemu za lata 2021-2023   
ww. sprawozdania.

Zarazem w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. podniesiono, że „Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania jednostki kontrolowanej dotyczące realizacji wobec Wojewody obowiązków sprawozdawczych”.

Powyższe działania należy więc ocenić pozytywnie.

**Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.**

Przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) nakładają na starostę obowiązki związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz poinformowaniem mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i udzieleniem im pomocy w tym zakresie – art. 1 ust. 1 ww. ustawy.

W powyższej kwestii informacje zostały udzielone przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami, która wskazała, że: „Dla nieruchomości Skarbu Państwa istnieją założone księgi wieczyste, zdarzają się przypadki braku księgi  
z powodu jej zniszczenia w wyniku powodzi z roku 1997 lub nieprawidłowego jej oznaczenia w bazie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. W wyżej wymienionych przypadkach, na bieżąco reguluje się stan prawny nieruchomości”.

Działania z zakresu ujawniania prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych należy ocenić pozytywnie i stwierdzić, że obowiązek nałożony przez ustawodawcę został przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego wykonany.

**Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.**

1. Zbywanie, nabywanie i zamiana nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n., zbywanie oraz nabywanie przez starostów nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa następuje za zgodą wojewody.

Dane dotyczące **2021 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia   
w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. W 2021 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa znalazła swój finał w 2022 r.) na rzecz Gminy Reńska Wieś (sprawa prowadzona pod nr G.6840.1.1.2021) – akt notarialny umowy darowizny został spisany 31 marca 2022 r. Rep. A nr 3147/2022.

W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 170/21 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny na rzecz Gminy Reńska Wieś prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Reńska Wieś, obręb Długomiłowice.

Dane dotyczące **2022 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego miała miejsce, jak wskazano powyżej, 1 transakcja dotycząca zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa prowadzona pod nr G.6840.1.1.2021).

Dane dotyczące **2023 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego miała miejsce 1 transakcja dotycząca zbycia w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa: sprawa prowadzona   
pod nr G.6840.1.2.2022 – akt notarialny umowy darowizny został spisany 10 lipca 2023 r. Rep. A nr 6282/2023; transakcja dotyczyła przekazania własności nieruchomości na rzecz Gminy Bierawa.

W powyższych sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 36/23 z dnia 5 kwietnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Bierawa.

Stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. właściwy organ sporządza i podaje   
do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia  
lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się   
na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie   
z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje   
do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
i stwierdzono, że obowiązek zamieszczenia wykazu, wynikający z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. został wykonany.

Stosownie do art. 23 ust. 4 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa,   
o którym mowa w [art. 13](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4yteojvguydcltqmfyc4nbwgazdinrqgq), zawierające: określenie strony umowy lub innej czynności prawnej, wartość nieruchomości i cenę nieruchomości w przypadku przetargu albo rokowań – wykaz uczestników przetargu albo rokowań oraz w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań w sprawach zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego i stwierdzono,   
że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. został wykonany.

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

Dane dotyczące **2021 r.** (zbycie w trybie bezprzetargowym):

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia   
w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa. W 2021 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa (sprawy znalazły swój finał w 2022 r.) na rzecz:

1. właściciela nieruchomości przyległej; sprawa prowadzona   
   pod nr G.6840.5.2020 – akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości został spisany 30 czerwca 2022 r. Rep. A nr 6324/2022,
2. użytkownika wieczystego nieruchomości; sprawa prowadzona   
   pod nr G.6840.1.1.2021 – akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości został spisany 28 września 2022 r. Rep. A nr 9255/2022.

W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana – odpowiednio:

* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 41/22 z dnia 11 kwietnia 2022 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz właściciela nieruchomości przyległej,
* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 61/22 z dnia 25 maja 2022 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Dane dotyczące **2022 r.** (zbycie w trybie bezprzetargowym):

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego miały miejsce, jak wskazano powyżej, 2 transakcje dotyczące zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa (sprawy prowadzone pod nr: G.6840.5.2020 i G.6840.1.1.2021).

Ponadto w 2022 r. prowadzone były działania mające na celu zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz właściciela nieruchomości przyległej (sprawa prowadzona pod nr G.6840.1.2022). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda Wojewody Opolskiego nie została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana.

Dane dotyczące **2023 r.** (zbycie w trybie bezprzetargowym):

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia  
w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań w sprawach zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
i stwierdzono, że obowiązki wynikające z przepisu art. 23 ust. 4 i art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały wykonane.

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości,   
co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

Dane dotyczące **2021 r.** (zbycie w trybie przetargu):

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia   
w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa.

Dane dotyczące **2022 r.** (zbycie w trybie przetargu):

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia   
w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa. W 2022 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w trybie przetargu ustnego ograniczonego nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa znalazła swój finał w 2023 r.):   
sprawa prowadzona pod nr G.6840.5.2022 – akt notarialny umowy sprzedaży został spisany 4 kwietnia 2023 r. Rep. A nr 3374/2023.

W powyższych sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 131/22 z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu ustnego ograniczonego.

Dane dotyczące **2023 r.** (zbycie w trybie przetargu):

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego miały miejsce, oprócz 1 transakcji wskazanej powyżej (sprawa prowadzona pod nr G.6840.5.2022), 3 transakcje dotyczące zbycia w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa:

1. sprawa prowadzona pod nr G.6840.2.2023 – akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości (dwóch działek ewidencyjnych) został spisany 23 listopada   
   2023 r. Rep. A nr 10986/2023,
2. sprawa prowadzona pod nr G.6840.3.2023 – akt notarialny umowy sprzedaży:

* nieruchomości (jednej działki ewidencyjnej) został spisany 6 listopada   
  2023 r. Rep. A nr 10325/2023,
* nieruchomości (dwóch działek ewidencyjnych) został spisany 5 grudnia   
  2023 r. Rep. A nr 11232/2023.

W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana – odpowiednio:

* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 34/23 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości,
* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 84/23 z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości.

Ponadto w 2023 r. prowadzone były działania mające na celu zbycie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości (jednej działki ewidencyjnej) Skarbu Państwa (sprawa prowadzona pod nr 6840.2.2023). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda Wojewody Opolskiego została przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego uzyskana (zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 34/23 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości) – niemniej przetarg zakończył się wynikiem negatywnym z powodu braku uczestników.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań w sprawach zbycia w trybie przetargowym nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego i stwierdzono,   
że obowiązki wynikające z przepisu art. 23 ust. 4 i art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały wykonane.

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości, co oznacza,   
że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

W badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r., nie miały miejsca przypadki nabycia, zamiany bądź zrzeczenia się prawa własności nieruchomości.

1. Najem, dzierżawa, użyczenie.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n., starostowie wydzierżawiają, wynajmują, użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również   
w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W okresie objętym kontrolą została oddana w trybie bezprzetargowym  
1 nieruchomość (2 lokale użytkowe) w najem (sprawa prowadzona   
pod nr G.6845.2.1.2023). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, zawarto umowę najmu na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowania prowadzonego przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego   
i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n., jak i obowiązek zamieszczenia wykazu wynikający z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. – zostały wykonane.

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego miały miejsce:

Rok **2021** – zawarto 11 umów dzierżawy nieruchomości (zbadano 3 sprawy o nr: G.6845.1.2.2021, G.6845.1.4.2021, G.6845.1.10.2021), z czego 4 umowy zostały zawarte na skutek podjętych działań w 2020 r. (sprawy prowadzone  
pod nr G.6845.1.17-20.2020).

Rok **2022** – zawarto 13 umów dzierżawy nieruchomości (zbadano 3 sprawy o nr: G.6845.1.1.2022, G.6845.1.4.2022, G.6845.1.10.2022), z czego 5 umów zostało zawartych na skutek podjętych działań w 2021 r. (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.1.7.2021, G.6845.1.9.2021, G.6845.1.11-12.2021 i G.6845.1.14.2021).

Rok **2023** – zawarto 18 umów dzierżawy nieruchomości (zbadano 5 spraw o nr: G.6845.1.4.2023, G.6845.1.7.2023, G.6845.1.13.2023, G.6845.1.17.2023, G.6845.1.22.2023); w tymże roku podjęto działania mające na celu zawarcie 6 umów dzierżawy, podpisanych finalnie w roku 2024 (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.1.18-20.2023 i G.6845.1.23-25.2023).

W sprawie prowadzonej pod nr G.6845.1.10.2021, która została objęta badaniem, dotyczącej oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 3 lat w trybie bezprzetargowym, nie zaistniała konieczność wyrażenia przez Wojewodę Opolskiego zgody na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n.

W sprawach prowadzonych pod nr: G.6845.1.4.2021, G.6845.1.1.2022, G.6845.1.4.2022, G.6845.1.10.2022, G.6845.1.7.2023, G.6845.1.13.2023  
i G.6845.1.22.2023, które zostały objęte badaniem – sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 3 lat   
w trybie bezprzetargowym, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa (odpowiednio: zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 85/21 z dnia 1 czerwca 2021 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego   
Nr 39/22 z dnia 11 kwietnia 2022 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 82/22   
z dnia 26 lipca 2022 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 126/22 z dnia   
18 listopada 2022 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 73/23 z dnia 6 czerwca 2023 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 110/23 z dnia 20 września 2023 r.  
i zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 131/23 z dnia 26 października 2023 r.).

W sprawach prowadzonych pod nr: G.6845.1.2.2021, G.6845.1.4.2023  
i G.6845.1.17.2023, które zostały objęte badaniem – sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 5 lat   
w trybie bezprzetargowym, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy (odpowiednio: zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 60/21 z dnia 2 kwietnia 2021 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego  
Nr 44/23 z dnia 14 kwietnia 2023 r. i zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 114/23   
z dnia 28 września 2023 r.).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. (za wyjątkiem sprawy prowadzonej   
pod nr G.6845.1.10.2021), jak i obowiązek zamieszczenia wykazu wynikający   
z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. – zostały w tym przypadku wykonane.

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą:

Rok **2021** – w użyczenie oddano 17 nieruchomości (zbadano 4 sprawy o nr: G.6850.1.2021, G.6850.6.2021, G.6850.10.2021 i G.6850.14.2021), z czego   
2 umowy użyczenia nieruchomości zostały zawarte na skutek podjętych działań   
w 2020 r. (sprawy prowadzone pod nr G.6850.1.7-8.2020).

Rok **2022** – w użyczenie oddano 21 nieruchomości (zbadano 4 sprawy o nr: G.6850.1.2022, G.6850.6.2022, G.6850.10.2022 i G.6850.14.2022), z czego   
1 umowa została zawarta na skutek podjętych działań w 2021 r. (sprawa prowadzona pod nr G.6850.18.2021)

Rok **2023** – w użyczenie oddano 27 nieruchomości (zbadano 5 spraw o nr: G.6850.2.2023, G.6850.6.2023, G.6850.10.2023, G.6850.14.2023   
i G.6850.23.2023), z czego 2 umowy zostały zawarte na skutek podjętych działań   
w 2022 r. (sprawy prowadzone pod nr: G.6850.18.2022 i G.6850.19.2022); w tymże roku podjęto działania mające na celu zawarcie 1 umowy użyczenia nieruchomości, podpisanej finalnie w roku 2024 (sprawa prowadzona pod nr G.6850.28.2023)

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. (za wyjątkiem sprawy prowadzonej   
pod nr: G.6850.1.2022), jak i obowiązek zamieszczenia wykazu wynikający   
z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. – zostały w tym przypadku wykonane.

W odniesieniu do spraw z zakresu oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w najem, dzierżawę bądź użyczenie nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza,   
że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

1. Trwały zarząd (ustanowienie/wygaszenie).

Rok **2021** – w trwały zarząd oddano 2 nieruchomości na rzecz Zakładu Karnego Nr 1 w Strzelcach Opolskich (sprawa prowadzona pod nr G.6844.8.2021).

Rok **2022** – w trwały zarząd oddano 1 nieruchomość na rzecz Wojewódzkiego Inspektoratu Transportu Drogowego w Opolu (sprawa zapoczątkowana w 2021 r.   
i prowadzona pod nr G.6844.6.2021).

Rok **2023** – brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

W zakresie orzeczenia o wygaszeniu trwałego zarządu Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski w latach 2021 – 2023 wydał 84 decyzje w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu, z tego:

1. 1 decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawa prowadzona   
   pod nr G.6844.5.2021),
2. 28 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Marszałka Województwa Opolskiego (sprawy prowadzone pod nr: G.6844.1.2022, G.6844.4-10.2022, G.6844.14.2022, G.6844.18-20.2022, G.6844.23-24.2022, G.6844.32-39.2022, G.6844.50.2022, G.6844.54.2022, G.6844.63-65.2022, G.6844.75.2022 i GN.6844.7.2020)
3. 51 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz jednostki organizacyjnej samorządu województwa – Wojewódzkiego Zarządu Melioracji  
   i Urządzeń Wodnych w Opolu (sprawy prowadzone pod nr: G.6844.2-3.2022, G.6844.11-13.2022, G.6844.15-17.2022, G.6844.21-22.2022, G.6844.25-31.2022, G.6844.40-49.2022, G.6844.51-53.2022, G.6844.55-62.2022, G.6844.66-74.2022, G.6844.76-77.2022, G.6844.79.2022 i G.6844.81.2022),
4. 2 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach (sprawy prowadzone pod nr: G.6844.5.2023, G.6844.7.2023),
5. 1 decyzja o umorzeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych   
   i Autostrad Oddział w Opolu (sprawa prowadzona pod nr G.6844.6.2023),
6. 1 decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu (sprawa prowadzona pod nr G.6844.3.2023).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego w sprawie wygaszenia trwałego zarządu i nie stwierdzono nieprawidłowości (decyzje uzyskały walor ostateczności), co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

W zakresie ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski w latach 2021 – 2023 nie wydał żadnej decyzji.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu wskazano, że „W okresie objętym kontrolą nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu”. Ponadto zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami: „W latach 2021-2023 nie była przeprowadzana, aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu z powodu ograniczonych środków przyznanych w ramach dotacji na realizację zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W pierwszej kolejności przyznane środki są wykorzystywane na pokrycie zobowiązań wymagalnych (np. podatek od nieruchomości co stanowi 80% dotacji). Ponadto trwały zarząd dotyczy jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa nieposiadających osobowości prawnej. Są to jednostki dotowane z budżetu państwa. Zwiększenie opłat na skutek aktualizacji spowodowałoby udzielenie tym jednostkom zwiększenie dotacji, a koszty aktualizacji i koszty ponoszenia tych opłat obciążają również budżet państwa”.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) dla żadnej z 21 nieruchomości posiadanych według stanu   
na dzień 31 marca 2023 r. i oddanych w trwały zarząd nie przeprowadzono aktualizacji opłat (pomimo że dla 18 z tych nieruchomości opłata ta została ustalona   
przed nie mniej 25 latami i jednocześnie Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski, w latach 2020-2023 (I kwartał) nie wnioskował do Wojewody Opolskiego o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat, a tym samym dodatkowych środków   
na ten cel nie pozyskano.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych odpłatnie w trwały zarząd, na podstawie analizy którego stwierdzono, że obecnie nieruchomości są oddane w trwały zarząd: Zakładu Karnego Nr 1 w Strzelcach Opolskich (2 działki ewidencyjne), Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w Kędzierzynie-Koźlu (6 działek ewidencyjnych), Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Kędzierzynie-Koźlu (1 działka ewidencyjna), Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury we Wrocławiu (1 działka ewidencyjna), Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu   
(2 działki ewidencyjne), Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu (1 działka ewidencyjna), Urzędu Skarbowego w Kędzierzynie-Koźlu (1 działka ewidencyjna), Prokuratury Okręgowej w Opolu (1 działka ewidencyjna), Wojewódzkiego Inspektoratu Transportu Drogowego w Opolu (1 działka ewidencyjna) i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (2 działki ewidencyjne).

Trzeba mieć na uwadze, że dochody z opłat nieruchomości oddanych w trwały zarząd, pomniejszone zgodnie z art. 23 ust. 3 u.g.n. stanowią dochód Skarbu Państwa, niemniej koszty aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i koszty ponoszenia tych opłat obciążają również budżet państwa. Stwierdzić również trzeba, że dochody uzyskane z opłat z tytułu trwałego zarządu stanowią znikomy odsetek dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

1. Użytkowanie wieczyste.

W badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r., miały miejsce 2 przypadki oddania przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (sprawy prowadzone   
pod nr: G.6841.1.2021 i G.6841.2.2021).

W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na oddanie w użytkowanie nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa   
w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (zarządzenia Wojewody Opolskiego:   
Nr 171/21 z dnia 29 listopada 2021 r. i Nr 115/22 z dnia 26 października 2022 r.).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego   
i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został w tym przypadku wykonany.

Nadto należy podnieść, że w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. wskazano, że „W ogłoszeniu   
o przetargu ustnym nieograniczonym z 15 marca 2022 r. na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej (…) nie ujęto informacji   
o obciążeniach nieruchomości oraz zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość, co oznacza, że nie wskazano wszystkich wymaganych informacji,  
o których mowa § 13 ust. 3-4 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości”.

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stwierdzono,   
że „Aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonano w 2021 roku dla 1 nieruchomości powstałej z połączenia 7 działek, dla których opłaty pochodziły z lat 1992-2014; w roku 2022 aktualizację dokonano dla 1 nieruchomości powstałej z połączenia 4 działek, dla których opłaty pochodziły z lat 1995-2016”. Jednocześnie zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami: „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzana była w miarę posiadanych środków przyznanych z budżetu państwa. Brak wystarczającej dotacji budżetowej wpływa negatywnie na realizację zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym m.in. brak aktualizacji dla nieruchomości przy uwzględnieniu najstarszej daty ostatniej wyceny. W planach dotacji do ustawy budżetowej zawsze planowana wysokość dotacji jest wyższa od przyznanej na dany rok. W związku z powyższym nie można zrealizować wszystkich zaplanowanych zadań. Corocznie brakuje środków   
na pokrycie wydatku związanego z podatkiem od nieruchomości, który stanowi ponad 80% przyznanej dotacji za dany rok. W związku z tym na realizację pozostałych zadań nie pozostaje zbyt wiele środków. Starosta w badanym okresie realizował w zwiększonym zakresie zadania związane z wydawaniem decyzji określających wysokość odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne gminne. Koszty sporządzenia operatów szacunkowych ponosi Skarb Państwa  
i w tym zakresie też brakowało środków”. Nadto w powyższych wyjaśnieniach wskazano, że w latach 2021-2023 została zwiększona dotacja celowa – odpowiednio o kwotę: 58 500,00 zł, 18 520,00 zł i 107 691,12 zł.

Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski nie wnioskował do Wojewody Opolskiego   
o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat, a tym samym dodatkowych środków na ten cel nie pozyskano.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) „W Starostwie w latach 2020-2023 (I kwartał)   
nie podejmowano działań mających na celu aktualizację opłat dla 1 426 nieruchomości oddanych odpłatnie w użytkowanie wieczyste (…), dla których   
to nieruchomości opłatę roczną ustalono przed 1999 r. i jej do tej pory   
nie aktualizowano. (…) Spośród 3 343 działek oddanych według stanu na 31 marca 2023 r. w odpłatne użytkowanie wieczyste nie przeprowadzono w kontrolowanym okresie aktualizacji opłat dla 3 341 działek (99,94%). Dla 2 994 działek (89,56%) ostatnia aktualizacja lub ustalenie tej opłaty po raz pierwszy miało miejsce nie mniej niż 10 lat temu”.

W piśmie skierowanym do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatura   
w Opolu Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski podniósł, że „Kierowniczka Referatu Gospodarki Nieruchomościami została zobowiązana do zaplanowania w planie wydatków na 2024 rok, na gospodarkę nieruchomościami Skarbu Państwa, aktualizację opłat dla 50 działek, dla których opłata roczna była ustalona przed 1999 rokiem. Jeżeli wysokość przyznanej dotacji na to pozwoli, planuje się zwiększenie liczby działek przeznaczonych do aktualizacji. W kolejnych latach planuje się sukcesywną aktualizację opłat dla nieruchomości, dla których wysokość opłaty ustalona została w najodleglejszym terminie”.

W ocenie kontrolujących upływ czasu jest jedną z przesłanek wskazujących   
na wysokie prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości, aczkolwiek   
data ustalenia/zaktualizowania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego   
nie może być jedynym determinantem do dokonania aktualizacji tejże opłaty, aktualizacja ta musi być bowiem opłacalna i rekompensować poniesione koszty przeprowadzonej aktualizacji.

Niemniej trzeba się zgodzić ze stanowiskiem zawartym w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu  
z 21 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]), że „istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż wartości badanych nieruchomości wzrosły od czasu ostatniej ich aktualizacji, zaś długotrwały brak aktualizacji opłaty rocznej   
ww. nieruchomości mógł mieć negatywny wpływ na wysokość uzyskiwanych dochodów z powodu wysokiego prawdopodobieństwa tego, że uzyskane dochody nie były adekwatne do wartości tych nieruchomości”.

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
w tym obszarze należy ocenić negatywnie.

1. Przesunięcie terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

W okresie objętym kontrolą nie stwierdzono przypadków przesunięcia terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

1. Przesunięcie terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W okresie objętym kontrolą rozpatrzono pozytywnie 10 wniosków o rozłożenie   
na raty należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (sprawy prowadzone pod nr: G-7226/I/209/10/2021, G-7226/I/36/08/2021, G.6843.1.40.2011.21, G.6843.1.641.03.22, G.6843.1.209.10.2022, G.6843.1.36.08.2022, G.6843.1.40.11.2022, G.6843.1.209.10.2023, G.6843.1.36.08.2023 i G.6843.1.40.11.2023).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego   
i nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wskazał, że w okresie objętym kontrolą złożono   
8 wniosków dot. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (4 wnioski w 2021 roku   
i 4 wnioski w 2023 roku).

Rok 2021– kontrolujący zbadali 4 sprawy o następujących nr: GN.6825.1.1.2021, GN.6825.1.2.2021, GN.6825.1.3.2021, GN.6825.1.4.2021.

Sprawy prowadzone pod nr: GN.6825.1.1.2021, GN.6825.1.2.2021, GN.6825.1.3.2021, GN.6825.1.4.2021 zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Rok 2023– zbadano 4 sprawy o następujących nr: GN.6825.1.2023, GN.6825.2.2023, GN.6825.3.2023, GN.6825.4.2023.

Sprawy prowadzone pod nr: GN.6825.1.2023, GN.6825.2.2023, GN.6825.3.2023, GN.6825.4.2023 zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Kędzierzyńsko-Kozielskiego   
i nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

Nadto należy podnieść, że w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. wskazano, że na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, powierzchnia gruntu objęta przekształceniem wyniosła w 2021 r.   
– 30,6687 ha i obejmowała 253 działki, w 2022 r. – 30,5641 ha i obejmowała 254 działki oraz do 31 marca 2023 r. 30,5576 ha (253 działki). W wyniku badania prawidłowości prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu wskazała na brak aktualizacji opłat rocznych   
w kontrolowanych sprawach. W dwóch badanych sprawach aktualizacji opłaty dokonano odpowiednio w 1995 r. i w 1997 r., natomiast w trzeciej badanej sprawie opłatę ustalono w 2011 r. NIK wskazał, że wartość opłaty z tytułu przekształcenia uzależniona jest od wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu przekształcenia, tym samym długotrwały brak aktualizacji   
w ww. zakresie skutkuje uzyskaniem niższych kwot z tytułu przekształcenia. Ponadto NIK wskazał, że w przypadku jednej kontrolowanej sprawy zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawa własności tych gruntów zostało wydane z przekroczeniem terminu określonego w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy   
o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. po upływie 1 094 dni od złożenia wniosku).

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego  
w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

1. Wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości stwierdzono, że Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski w okresie objętym kontrolą wydał 1 decyzję o umorzeniu jako bezprzedmiotowego postępowania   
w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości (sprawa prowadzona   
pod nr G.6821.1.1.2021.2022.MM-P – sprawa była przedmiotem kontroli instancyjnej   
i sądowo administracyjnej).

Zarazem ustalono, że w 2021 r. Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wydał   
4 decyzje w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości.

W ramach prowadzonych czynności kontrolnych skontrolowano sprawę prowadzoną pod numerem G.6853.2.2021.KW – wniosek o ograniczenie nieruchomości   
na podstawie art. 124b u.g.n. Sprawa zakończona została decyzją o umorzeniu postępowania administracyjnego.

W zakresie ww. postępowania kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

Ponadto stwierdzono, że w 2022 r. Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wydał   
10 decyzji w sprawach dot. ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oraz ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości.

W ramach prowadzonych czynności kontrolnych skontrolowano sprawy prowadzone pod numerami:

1. G.6853.4.2022.MM-P – wniosek o ograniczenie nieruchomości   
   na podstawie art. 124 u.g.n. Sprawa zakończona została decyzją o ograniczeniu sposobu korzystania;
2. G.6853.7.2022.2023.MM-P – wniosek o ograniczenie nieruchomości   
   na podstawie art. 124 u.g.n. Sprawa zakończona została decyzją o ograniczeniu sposobu korzystania;
3. G.6853.8.2022.MM-P – wniosek o ograniczenie nieruchomości   
   na podstawie art. 124 u.g.n. Sprawa zakończona została decyzją o umorzeniu postępowania administracyjnego;
4. G.6853.13.2023.MM-P – wniosek o ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz szkód powstałych w związku   
   z założeniem i przeprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Sprawa zakończona została wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania.

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

Ustalono również, że w 2023 r. Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wydał   
16 decyzji w sprawach dot. ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości oraz ustalenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości.

W ramach prowadzonych czynności kontrolnych skontrolowano sprawy prowadzone pod numerami:

1. G.6853.7.2023.MM-P – wniosek o ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz szkód powstałych w związku   
   z założeniem i przeprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Sprawa zakończona została wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania;
2. G.6853.10.2023.MM-P – wniosek o ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz szkód powstałych w związku   
   z założeniem i przeprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Sprawa zakończona została wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania;
3. G.6853.13.2023.MM-P – wniosek o ograniczenie nieruchomości   
   na podstawie art. 124 u.g.n. Sprawa zakończona została decyzją o ograniczeniu sposobu korzystania.

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

1. Zwrot na rzecz właściciela budynku działki gruntu zajętej pod budynek z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości stwierdzono, że do Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego w okresie objętym kontrolą wpłynęły 2 wnioski o zwrot na rzecz właściciela budynku działki gruntu zajętej pod budynek z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego   
na rzecz Skarbu Państwa:

* 1. sprawa nr G.6821.2.1a.2021.KW – wniosek o nadanie na własność działek położonych w obrębie Gościęcin. Sprawa zakończona wydaniem decyzji   
     o nadaniu na własność działek na podstawie art. 118 ust. 2a ustawy z dnia   
     20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.
  2. sprawa nr G.6821.2.2.2021.2022.MM-P – wniosek o nadanie na własność działki położonej w obrębie Sławięcice. Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski wydał decyzję   
     o nadaniu na własność działki na podstawie art. 118 ust. 2a ustawy z dnia   
     20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Decyzja Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego wydana w sprawie   
nr G.6821.2.2.2021.2022. MM-P została uchylona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu. Rozpoznając ponownie sprawę Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski zawiesił prowadzone postępowanie do czasu zakończenia postępowania spadkowego.

Decyzja Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego wydana w sprawie   
nr G.6821.2.1a.2021.KW stała się ostateczna wobec braku złożenia odwołania  
do organu wyższego stopnia, tj. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu.

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

1. Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski zrealizował należne dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 21 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) działania Starosty Kędzierzyńsko-Kozielskiego podejmowane w związku z realizacją dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i dochodzeniem należności z tego tytułu były prawidłowe; Starosta Kędzierzyńsko-Kozielski terminowo i w prawidłowych kwotach odprowadzał dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa, rzetelnie podejmował przewidziane prawem czynności w celu odzyskania zaległości z tego tytułu.

1. **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości oraz osoby odpowiedzialne za nieprawidłowości.**

W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Przyczyną nieprawidłowości było przekonanie o zbyt niskiej kwoty dotacji celowej z budżetu państwa   
na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa i zaniechanie pozyskiwania dodatkowych środków na ten cel. Odpowiedzialność   
za wskazaną nieprawidłowość ponosi Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami. Skutkiem niesystematycznego dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa jest wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia ujemnego wpływu   
na poziom dochodów budżetu państwa oraz budżetu powiatu z tego tytułu.

1. **Informacja o zastrzeżeniach zgłoszonych do projektu wystąpienia pokontrolnego i wyniku ich rozpatrzenia lub o niezgłoszeniu zastrzeżeń.**

Nie zgłoszono zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

1. **Zalecenia lub wnioski dotyczące usunięcia nieprawidłowości   
   lub usprawnienia funkcjonowania jednostki kontrolowanej.**

W celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości należy sukcesywnie dokonywać aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

1. **Ocena wskazująca na niezasadność zajmowania stanowiska   
   lub pełnienia funkcji przez osobę odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości.**

Nie dotyczy.

1. **Na podstawie art. 49 oraz art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca   
   2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224), proszę o przekazanie pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania, o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia, albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego dokumentu.**
2. **Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224), od wystąpienia pokontrolnego   
   nie przysługują środki odwoławcze.**

**Z up. Wojewody Opolskiego**

**Marek Świetlik**

**Dyrektor**

**Wydział Infrastruktury i Nieruchomości**