**WOJEWODA OPOLSKI**

Opole, 28 lutego 2024 r.

IN.II.7582.57.2023.JŚ

**Pan**

**Henryk Lakwa**

**Starosta Opolski**

**ul. 1 Maja 29**

**45-068 Opole**

**Wystąpienie pokontrolne**

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

**Starostwo Powiatowe w Opolu**

**ul. 1 Maja 29**

**45-068 Opole**

Starostwo Powiatowe w Opolu działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526 ze zm.), 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 Opolskiego wprowadzonego Uchwałą nr XXXI/257/2002 Rady Powiatu Opolskiego z dnia 5 września 2002 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Opolskiego wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Opolu zatwierdzonego Uchwałą Nr 890/20 Zarządu Powiatu w Opolu z dnia 17 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Opolu, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Opolu zatwierdzonego Uchwałą Nr 1136/20 Zarządu Powiatu   
w Opolu z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Opolu wraz ze zmianami.

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 Opolskiego, realizującego zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.

1. okres objęty kontrolą:

od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r.

1. Rodzaj kontroli:

problemowa.

1. Tryb kontroli:

zwykły.

1. Termin kontroli:

Od 17 listopada 2023 r. do 30 listopada 2023 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 – Starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu  
   (obecnie Zastępca Kierownika Oddziału Odszkodowań w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu).
4. Kierownik jednostki kontrolowanej:

Pan Henryk Lakwa – Starosta Opolski; uchwała Nr II/3/18 z dnia 29 listopada 2018 r. Rady Powiatu Opolskiego w sprawie wyboru Starosty Opolskiego.

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

Nr 4.

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

pozytywna z uchybieniami.

Kontrola dotyczyła działalności Starosty Opolskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, związana z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od: 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego   
w Opolu, w dacie kontroli zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizował Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

W zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiących własność Skarbu Państwa – realizacja zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych aktów prawnych związanych z gospodarką nieruchomościami – działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa obejmowały w szczególności:

1. wykonywanie czynności i przygotowywanie niezbędnej dokumentacji związanej   
   z nabywaniem i zbywaniem, zamianą, oddawaniem w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie oraz obciążaniem ograniczonymi prawami rzeczowymi,
2. wykonywanie czynności związanych z ustalaniem opłat rocznych, ich aktualizacją, ustanawianiem innego terminu wnoszenia tych opłat, udzielaniem bonifikat oraz rozłożeniem na raty,
3. prowadzenie rokowań o nabycie nieruchomości w drodze umowy na cele publiczne oraz wykonywanie działań związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, a także ustalanie i wypłacanie odszkodowań,
4. prowadzenie ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.,
5. prowadzenie działań dotyczących praw do nieruchomości Skarbu Państwa.

Ponadto do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa należy realizacja zadań nałożonych na Powiat: w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, wynikających z ustaw   
i innych aktów prawnych, w tym prawa wodnego – w sprawach oddawania w trwały zarząd nieruchomości oraz przyznawania 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 Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Starostwa Powiatowego w Opolu.

Ocenie zostały poddane sprawy prowadzone przez Starostę Opolskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa   
z dnia 14 czerwca 1960 r.– Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), 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 o ubezpieczeniu społecznym rolników z dnia   
20 grudnia 1990 r. – Dz. U. z 2023 r. poz. 208 ze zm.) i sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  
– Dz. U. z 2023 r. poz. 904 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 2023 r. poz. 344 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 2022 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 Opolski wykonujący zadania   
z zakresu administracji rządowej we wskazanym okresie była prowadzona   
w formie elektronicznej (oprogramowanie ERGO). Prowadzona ewidencja ma wszystkie elementy wymagane przepisami u.g.n.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie analizy której nie stwierdzono nieprawidłowości w powyższym zakresie.

Zarazem w toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym wystąpienie pokontrolne Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 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 ugn”.

Działania z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

**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 Opolski nie opracował i nie przekazał do akceptacji Wojewody Opolskiego planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n. – spowodowane to było brakiem 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 Opolu plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2022-2024 i podpisany przez Starostę Opolskiego dnia 3 marca 2022 r., zatwierdzony przez Wojewodę Opolskiego dnia 15 czerwca 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 18 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 Opolskiego zrealizowany i przekazano Wojewodzie Opolskiemu za lata 2020-2022   
ww. sprawozdania.

Zarazem w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 września 2023 r. podniesiono, że „Starosta realizował obowiązki sprawozdawcze wobec Wojewody Opolskiego terminowo   
i co do zasady w sposób prawidłowy. (…) Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły natomiast przypadków podania nierzetelnych danych w dwóch rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Istotność  
ww. danych oraz skala występowania błędów nie miała jednak zasadniczego charakteru dla oceny tych sprawozdań”. W treści ww. wystąpienia pokontrolnego wskazano, że „w sprawozdaniu za 2020 r. zaniżono liczbę działek i jednocześnie zawyżono, powierzchnię działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste,  
a także zaniżono powierzchnię oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste”, natomiast „w sprawozdaniu za 2021 r. zaniżono dane o powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa pozostających w odpłatnym używaniu na podstawie umów dzierżawy”.

Powyższe działania należy więc ocenić pozytywnie z uchybieniami.

**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 2020 r. do 31 grudnia 2022 r.

Dane dotyczące **2020 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. na terenie powiatu opolskiego miała miejsce 1 transakcja dotycząca zbycia w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa: sprawa prowadzona pod nr GN.6840.8.2019   
– akt notarialny umowy darowizny został spisany 24 czerwca 2020 r. Rep. A   
nr 3168/2020; transakcja dotyczyła przekazania własności nieruchomości na rzecz Gminy Prószków.

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. W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Opolskiego uzyskana zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 4/20  
z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Prószków.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu opolskiego nie miała miejsca transakcja dotycząca zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa.

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

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na terenie powiatu opolskiego miały miejsce 2 transakcje dotyczące zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa. I tak:

1. sprawa prowadzona pod nr GN.6840.6.2016 – akt notarialny umowy darowizny został spisany 29 listopada 2022 r. Rep. A nr 7527/2022; transakcja dotyczyła przekazania nieruchomości na rzecz Gminy Tułowice,
2. sprawa prowadzona pod nr GN.6840.3.2022 – akt notarialny umowy darowizny został spisany 16 listopada 2022 r. Rep. A nr 7223/2022; transakcja dotyczyła przekazania nieruchomości na rzecz Gminy Prószków.

W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Opolskiego uzyskana odpowiednio:

* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 114/22 z dnia 11 października 2022 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny na rzecz Gminy Tułowice nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa,
* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 80/22 z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny na rzecz Gminy Prószków nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa.

Ponadto w roku 2019 zapoczątkowano działania mające na celu przekazanie  
w drodze darowizny na rzecz Gminy Tułowice prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa obejmującej obiekty mieszkalno-gospodarcze w ruinie, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności (sprawa prowadzona   
pod nr GN.6840.7.2020).

W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, zarządzeniem Nr 13/21 z dnia   
1 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Tułowice Wojewoda Opolski wyraził zgodę na dokonanie czynności przez Starostę Opolskiego. Ostatecznie, w związku z dokonaniem rozbiórki zabudowań przez Gminę Tułowice (właściciela nieruchomości gruntowej, na której posadowione były zabudowania)  
z uwagi na ich zły stan techniczny, pomimo spisanego protokołu rokowań – sprawa stała się bezprzedmiotowa i nie zawarto umowy darowizny.

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 Opolskiego i stwierdzono,  
że obowiązek zamieszczenia wykazu, wynikający z przepisu art. 35 ust. u.g.n.   
nie został w 1 przypadku wykonany (sprawa prowadzona pod nr GN.6840.6.2016).

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

Dane dotyczące **2020 r.** (zbycie w trybie bezprzetargowym):

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. na terenie powiatu opolskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa. W 2020 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa (sprawy znalazły swój finał w 2021 r.) na rzecz:

1. użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej; sprawa prowadzona   
   pod nr GN.6840.4.2020 – akt notarialny umowy sprzedaży udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości został spisany 25 lutego 2021 r. Rep. A nr 1414/2021,
2. dzierżawcy nieruchomości; sprawa prowadzona pod nr GN.6840.5.2020 – akt notarialny umowy sprzedaży lokalu niemieszkalnego Skarbu Państwa został spisany 30 marca 2021 r. Rep. A nr 2498/2021,
3. współużytkowników wieczystych nieruchomości; sprawa prowadzona   
   pod nr GN.6840.2.2020 – akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości został spisany 26 maja 2021 r. Rep. A nr 4100/2021.

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

* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 121/20 z dnia 19 października 2020 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej,
* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 142/20 z dnia 10 grudnia 2020 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dzierżawcy oraz na przyznanie temu dzierżawcy pierwszeństwa jej nabycia,
* zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 17/21 z dnia 1 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa   
  na rzecz ich współużytkowników wieczystych.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu opolskiego miały miejsce, jak wskazano powyżej, 3 transakcje dotyczące zbycia  
w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa (sprawy prowadzone  
pod nr: GN.6840.2.2020, GN.6840.4.2020 i GN.6840.5.2020).

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

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na terenie powiatu opolskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa.

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 **2020 r.** (zbycie w trybie przetargu):

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. na terenie powiatu opolskiego miała miejsce 1 transakcja dotycząca zbycia w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości Skarbu Państwa zabudowanych zespołem dworsko-parkowym (sprawa zapoczątkowana w latach poprzednich, tj. w 2017 r.): sprawa prowadzona pod nr GN.6840.3.2017 – akt notarialny umowy sprzedaży został spisany 5 czerwca 2020 r. Rep. A nr 3667/2020.

W powyższych sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została   
przez Starostę Opolskiego uzyskana zarządzeniem Nr 131/19 Wojewody Opolskiego   
z dnia 24 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości Skarbu Państwa.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu opolskiego nie miała miejsca 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 opolskiego nie miała miejsca transakcja dotycząca zbycia w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa. Niemniej w roku 2022 zapoczątkowano działania mające na celu zbycie udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości   
w drodze przetargu ustnego ograniczonego do współwłaścicieli nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr GN.6840.2.2022).

W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, zarządzeniem Nr 119/22 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ograniczonego udziału Skarbu Państwa w prawie własności Skarbu Państwa Wojewoda Opolski wyraził zgodę na dokonanie czynności przez Starostę Opolskiego. Ostatecznie, po uzyskaniu pozwolenia nr 42/N/2023 z 13 stycznia   
2023 r., wydanego przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,   
na sprzedaż udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości – Starosta Opolski nie wyznaczył do sprzedaży ww. udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa.

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 okresie objętym kontrolą nie stwierdzono przypadków nabycia, zamiany nieruchomości bądź zrzeczenia się nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

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   
wyżej wymienionych postępowań w sprawach zbycia nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostę Opolskiego i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. został wykonany.

Tym samym działania Starosty Opolskiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

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 nie została oddana w najem, czy też w użyczenie przez Starostę Opolskiego nieruchomość Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą prowadzona była przez Starostę Opolskiego   
1 sprawa dotycząca oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata w trybie bezprzetargowym (sprawa prowadzona   
pod nr GN.6845.27.2020). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości Skarbu Państwa (zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 104/20 z dnia 23 września 2020 r.).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
wyżej wymienionego postępowania prowadzonego przez Starostę Opolskiego   
i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został w tym przypadku wykonany.

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą prowadzone były przez Starostę Opolskiego 3 sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa   
w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym (sprawy prowadzone pod nr: GN.6845.46.2019, GN.6845.24.2021 i GN.6845.32.2021).   
W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, 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 56/20 z dnia 17 czerwca 2020 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 101/21 z dnia 5 lipca 2021 r., zarządzenie Wojewody Opolskiego  
Nr 153/21 z dnia 21 października 2021 r.).

Nadto w okresie objętym kontrolą prowadzona była przez Starostę Opolskiego   
1 sprawa dotycząca oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym (sprawa prowadzona   
pod nr GN.6845.33.2022). W powyższej sprawie Wojewoda Opolski nie wyraził zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa   
w trybie bezprzetargowym.

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą prowadzona była przez Starostę Opolskiego 1 sprawa dotycząca oddania nieruchomości Skarbu Państwa   
w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 7 lat w trybie bezprzetargowym (sprawa prowadzona pod nr GN.6845.38.2019). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy (zarządzenie Wojewody Opolskiego Nr 24/20 z dnia  
24 lutego 2020 r.)

Zarazem w okresie objętym kontrolą prowadzona była przez Starostę Opolskiego 1 sprawa dotycząca oddania nieruchomości Skarbu Państwa   
w dzierżawę na czas oznaczony – na okres 10 lat w trybie bezprzetargowym (sprawa prowadzona pod nr GN.6845.28.2022). W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, Wojewoda Opolski wyraził zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa oraz na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy (zarządzenie Wojewody Opolskiego   
Nr 101/22 z dnia 12 września 2022 r.).

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.

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

1. Trwały zarząd (ustanowienie/wygaszenie).

Rok **2020** – w trwały zarząd oddano 2 nieruchomości zajęte pod drogi krajowe:  
na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawy prowadzone pod nr: GN.6844.8.2020 i GN.6844.10.2020).

Rok **2021** – brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Rok **2022** – w trwały zarząd oddano 4 nieruchomości zajęte pod drogi krajowe:  
na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawy prowadzone pod nr: GN.6844.6.2022 i GN.6844.7.2022).

Zarazem w roku 2022 wszczęto postępowanie w przedmiocie oddania nieruchomości zajętej pod drogę krajową na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawa prowadzona pod nr GN.6844.10.2022). Ostatecznie postępowanie zostało zakończone w roku 2023 wydaniem decyzji w powyższym zakresie. Nadto w 2022 r. został złożony przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych   
i Autostrad Oddział w Opolu wniosek o oddanie nieruchomości w trwały zarząd   
– niemniej, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, ustalono, że działki ewidencyjne wyszczególnione we wniosku stanowią własność osób fizycznych,  
tym samym stan prawny nieruchomości uniemożliwił wydanie decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd (sprawa prowadzona pod nr GN.6844.5.2022).

W zakresie orzeczenia o wygaszeniu trwałego zarządu Starosta Opolski   
w latach 2020 – 2022 wydał 10 decyzji w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu, z tego:

1. 2 decyzje o odmowie wygaśnięcia trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawy prowadzone pod nr: GN.6844.51.2019 i GN.6844.52.2019),
2. 4 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Marszałka Województwa Opolskiego (sprawy prowadzone pod nr GN.6844.2.2020, GN.6844.3.2020, GN.6844.6.2020 i GN.6844.7.2020),
3. 1 decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu (sprawa prowadzona pod nr GN.6844.5.2021),
4. 3 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (sprawy prowadzone   
   pod nr: GN.6844.4.2022, GN.6844.8.2022 i GN.6844.9.2022).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
postępowań prowadzonych przez Starostę Opolskiego 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 Opolski   
w latach 2020 – 2022 nie wydał żadnej decyzji.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Panią Agatę Pasternak-Jasik – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa: „W latach 2020-2022 nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, z uwagi na ograniczoną wysokość przyznanych środków dotacyjnych i konieczność ustalenia priorytetu realizacji zadań przy ich wydatkowaniu (…) Nadto zaznaczyć należy,  
iż porównując korzyść wynikającą z przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych   
z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, wyższą korzyść (bowiem co najmniej 10-krotną) uzyskiwano przy aktualizacji opłat   
z tytułu użytkowania wieczystego w porównaniu do ewentualnej korzyści wynikającej  
z aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, przy wydatkowaniu na aktualizację tej samej kwoty”.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) dla żadnej z 10 nieruchomości oddanych odpłatnie w trwały zarząd nie przeprowadzono aktualizacji opłat i jednocześnie Starosta Opolski   
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 nieruchomości te oddano w trwały zarząd: Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury we Wrocławiu (5 nieruchomości), Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu (3 nieruchomości), Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Opolu (1 nieruchomość) i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (1 nieruchomość).

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.

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

1. Użytkowanie wieczyste.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r. nie miało miejsca oddanie przez Starostę Opolskiego nieruchomości Skarbu Państwa  
w użytkowanie wieczyste.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Panią Agatę Pasternak-Jasik – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa: „(…) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa odbywała się   
z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, w zależności   
od wysokości przyznanych (…) i pozostałych do wykorzystania środków dotacyjnych na ten cel w danym roku kalendarzowym. (…) podstawową zasadą przy wyborze nieruchomości do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w latach objętych kontrolą, było uwzględnienie okresu jaki upłynął od daty ostatniej aktualizacji, bowiem im okres ten był dłuższy, tym takim nieruchomościom przyznane było pierwszeństwo w jej przeprowadzeniu. Nadto drugą zasadą było uwzględnienie korzyści, jaka uzyskiwana była z dokonywania aktualizacji poprzez wybór tych spośród nieruchomości Skarbu Państwa, dla których wydatek na przeprowadzenie procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powodował wyższy wzrost opłaty rocznej. (…) Ponadto uwypuklenia wymaga okoliczność, że w odpłatnym użytkowaniu wieczystym na dzień 31 grudnia 2022 r. pozostawało 1891 działek”.

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

Zarazem na podstawie przekazanej dokumentacji stwierdzono, że:

1. w roku 2020 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 70 działek Skarbu Państwa,
2. w roku 2021 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 426 działek Skarbu Państwa,
3. w roku 2022 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 33 działek Skarbu Państwa.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) Starosta Opolski podejmował działania w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ale „Pomimo zaktualizowania   
w objętym kontrolą okresie opłat rocznych dotyczących 529 działek oddanych   
w użytkowanie wieczyste, nie zaktualizowano dotychczas opłat rocznych   
180 nieruchomości, dla których opłaty te ustalono przed 1999 r., co jest stanem nieprawidłowym”.

W piśmie skierowanym do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatura   
w Opolu Starosta Opolski podniósł, że „Czynności związane z aktualizacją opłat nieruchomości Skarbu Państwa, dla których wysokość opłaty rocznej ustalono  
po raz ostatni przed 1999 r., zostaną wykonane w pierwszym półroczu roku 2024 r.   
w ramach przyszłorocznego budżetu Państwa”.

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.

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

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

W okresie objętym kontrolą rozpatrzono pozytywnie wniosek o rozłożenie   
na raty należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa prowadzona przez Wydział Finansowo-Budżetowy Starostwa Powiatowego w Opolu pod nr FN.313.1.18.2021.MA).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
ww. postępowania prowadzonego przez Starostę Opolskiego i nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Rok **2020** – kontrolujący zbadali 4 sprawy o następujących nr: GN.6825.1.2020, GN.6825.2.2020, GN.6825.3.2020, GN.6825.5.2020.

Sprawy prowadzone pod nr: GN.6825.1.2020, GN.6825.2.2020, GN.6825.3.2020 zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

W sprawie prowadzonej pod nr GN.6825.1.2020 kontrolujący ustalili,  
że Starosta Opolski wyraził zgodę na zmianę celu użytkowania wieczystego na cel mieszkaniowy i przyjął stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 1% oraz nową wysokość opłaty rocznej, która obowiązywałaby na dzień 6 sierpnia 2019 r. (data przekształcenia) – Starosta Opolski nie wydał jednak nowego zaświadczenia,   
a o zmianie wysokości opłaty poinformowano pismem.

Z kolei w sprawie prowadzonej pod nr GN.6825.5.2020 kontrolujący ustalili,  
że Starosta Opolski poinformował pismem o braku możliwości przekształcenia   
z uwagi na budynki produkcyjne i rolnicze wykorzystanie działki (budynki produkcyjne ponad 30 %) – natomiast nie wydano postanowienia.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) „Pomimo wynikającego z art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego wymogu dotyczącego domowy wydania zaświadczenia (lub zaświadczenia o treści żądanej przez wnioskodawcę)   
w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, (…) ograniczono się jedynie do pisemnego poinformowania wnioskodawcy o stanowisku Starosty. W piśmie tym nie zawarto elementów, o których mowa w art. 124 §1 KPA, tj. rozstrzygnięcia   
i pouczenia, czy i w jakim trybie służy na nie zażalenie lub skarga do sądu administracyjnego”.

Rok **2021** – zbadano 3 sprawy o nr: G.6825.1.2021, G.6825.2.2021, G.6825.3.2021, które zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe   
w prawo własności.

Rok **2022** – zbadano 1 sprawę prowadzoną pod nr G.6825.1.2022, w której wydano zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Opolskiego i poza wskazanymi wyżej uchybieniami – nie stwierdzono innych nieprawidłowości, co oznacza, że działania   
w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

1. Wywłaszczenie i zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości nie stwierdzono postępowań ww. rodzaju w badanym okresie.

Zarazem ustalono, że w 2020 r. Starosta Opolski:

1. wydał 6 decyzji w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.24.2020, GN.6821.28.2020, GN.6821.29.2020, GN.6821.30.2020, GN.6821.31.2020, GN.6821.33.2020),
2. wydał 1 decyzję w trybie art. 126 u.g.n. o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr GN.6821.35.2019 – sprawa była przedmiotem kontroli instancyjnej),
3. 5 wniosków o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości pozostawił bez rozpoznania (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.2.2020, GN.6821.3.2020, GN.6821.4.2020, GN.6821.5.2020, GN.6821.6.2020),
4. w 1 przypadku Starosta Opolski poinformował wnioskodawcę, że wniosek   
   o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości jest bezprzedmiotowy (sprawa prowadzona pod nr GN.6821.32.2020).

Ponadto ustalono, że w 2021 r. Starosta Opolski wydał 4 decyzje w sprawie

o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.10.2021, GN.6821.15.2021, GN.6821.18.2021, GN.6821.34.2021).

Jednocześnie stwierdzono, że w 2022 r. Starosta Opolski:

1. wydał 2 decyzje w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z części nieruchomości (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.63.2022, GN.6821.64.2022),
2. wydał 1 decyzję w trybie art. 126 u.g.n. o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr GN.6821.60.2022),
3. 2 wnioski o ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości pozostawił bez rozpoznania (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.57.2022, GN.6821.70.2022),

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 Skarb Państwa.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu na rzecz właściciela budynku działki gruntu zajętej pod budynek z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego   
na rzecz Skarb Państwa dokonano przeglądu następujących spraw, zakończonych wydaniem decyzji o zwrocie działki:

* 1. sprawa nr GN.6821.55.2019 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Tłustoręby. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło   
     na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy   
     o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin  
     oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  2. sprawa nr GN.6821.19.2020 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Stobrawa. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło   
     na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy  
     o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin   
     oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  3. sprawa nr GN.6821.7.2021 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Magnuszowice. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło   
     na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy   
     o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin   
     oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  4. sprawa nr GN.6821.42.2022 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Rogi. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  5. sprawa nr GN.6821.51.2022 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Grabin. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło   
     na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy   
     o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin  
     oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  6. sprawa nr GN.6821.16.2022 – wniosek o zwrot udziału w prawie własności działki położonej w obrębie Goszczowice. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. udziału w prawie własności działki nastąpiło na podstawie art. 6 ustawy   
     z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym   
     – sprawa została ostatecznie zakończona w 2023 r.,
  7. sprawa nr GN.6821.67.2022 – wniosek o zwrot udziału w prawie własności działki położonej w obrębie Góra. Przyznanie nieodpłatnie na własność   
     ww. udziału w prawie własności działki nastąpiło na podstawie art. 6 ustawy   
     z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  8. sprawa nr GN.6821.67a.2022 – wniosek o zwrot udziału w prawie własności działki położonej w obrębie Góra. Przyznanie nieodpłatnie na własność   
     ww. udziału w prawie własności działki nastąpiło na podstawie art. 6 ustawy   
     z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym,
  9. sprawa nr GN.6821.68.2022 – wniosek o zwrot działki położonej w obrębie Magnuszowice. Przyznanie nieodpłatnie na własność ww. działki nastąpiło   
     na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy   
     o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin  
     oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym – sprawa została ostatecznie zakończona w 2023 r.

Decyzje Starosty Opolskiego wydane w powyższych sprawach stały się ostateczne wobec braku złożenia odwołania do organu wyższego stopnia,  
tj. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu.

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

Ponadto w okresie objętym kontrolą wpłynęły do Starosty Opolskiego wnioski   
o zwrot działki:

1. położonej w obrębie Gracze (sprawa prowadzona pod nr GN.6821.21.2020   
   w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym),
2. położonej w obrębie Góra (sprawa prowadzona pod nr GN.6821.30.2022 w trybie art. 118 ust. 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników).

Starosta Opolski, w odpowiedzi na złożone ww. wnioski, skierował   
do wnioskodawców pisma informacyjne. W ocenie kontrolujących zasadniczo „załatwienie sprawy” w postępowaniu administracyjnym oznacza wydanie   
przez organ decyzji, chyba że przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stanowią inaczej.

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

1. Ustalanie odszkodowania:
2. za nieruchomości stanowiące dotychczas własność osób fizycznych  
   i prawnych, które w myśl ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną stały się   
   z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
3. na podstawie art. 98 u.g.n. za nieruchomość wydzieloną pod drogę publiczną na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,
4. za nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 1 i 5 pkt 1 u.g.n.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
postępowań ww. rodzaju prowadzonych przez Starostę Opolskiego (sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.10.2020, GN.683.1.2020, GN.683.2.2020, GN.683.7.2020, GN.683.13.2020, GN.683.15.2020, GN.683.1.3.2021, GN.683.1.21.2021, GN.683.29.2022, GN.683.1.32.2022; sprawy prowadzone pod nr: GN.6821.10.2020, GN.683.13.2020, GN.683.29.2022 były przedmiotem kontroli instancyjnej) i nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

1. Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą Starosta Opolski zrealizował należne dochody   
z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Jak podniesiono w wyżej wskazanym wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Opolu z 18 września 2023 r. (kontrola nr P/23/075   
– Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa; okres objęty kontrolą: lata 2020-2023 [I kwartał]) działania Starosty Opolskiego podejmowane   
z realizacją dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i dochodzeniem należności z tego tytułu były prawidłowe; Starosta Opolski 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, natomiast pojedyncze przypadki umorzenia należności Skarbu Państwa spowodowane były koniecznością poniesienia kosztów ich dochodzenia wielokrotnie przewyższających kwotę dochodzonej należności i poprzedzone były uzyskaniem stosownej zgody Wojewody Opolskiego.

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

Nie dotyczy.

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**

Nie dotyczy.

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**

Nie dotyczy.

1. **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**