**WOJEWODA OPOLSKI**

Opole, 29 grudnia 2022 r.

IN.II.7582.104.2022.EJ

**Pan Piotr Soczyński**

**Starosta Głubczycki**

**ul. Kochanowskiego 15**

**48-100 Głubczyce**

**Wystąpienie pokontrolne**

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

**Starostwo Powiatowe w Głubczycach**

**ul. Kochanowskiego 15**

**48-100 Głubczyce**

Starostwo Powiatowe w Głubczycach działa na podstawie ustawy z dnia   
5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526), 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 Głubczyckiego wprowadzonego Uchwałą Nr II/22/2018 Rady Powiatu   
w Głubczycach z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia statutu Powiatu Głubczyckiego wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Głubczycach zatwierdzonego Uchwałą Nr CXXXVI/736/2021 Zarządu Powiatu w Głubczycach z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Głubczycach.

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

1. okres objęty kontrolą:

od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.

1. Rodzaj kontroli:

problemowa.

1. Tryb kontroli:

zwykły.

1. Termin kontroli:

Od 24 października 2022 r. do 4 listopada 2022 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 – Edyta Jaworska – Starszy inspektor  
   w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Infrastruktury  
   i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu.
4. Kierownik jednostki kontrolowanej:

Pan Piotr Soczyński – Starosta Głubczycki; uchwała Nr I/3/2018 z dnia   
19 listopada 2018 r. Rady Powiatu w Głubczycach w sprawie wyboru Starosty Głubczyckiego.

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.

Kontrola dotyczyła działalności Starosty Głubczyckiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, związana z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od: 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego   
w Głubczycach, w dacie kontroli zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizował Wydział Geodezji i Nieruchomości, który składał się  
z trzech komórek organizacyjnych: Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Oddziału Geodezji, Kartografii i Katastru Nieruchomości oraz Oddziału Gospodarki Nieruchomościami.

W zakresie gospodarki nieruchomościami działania Wydziału Geodezji  
i Nieruchomości obejmowały w szczególności:

1. przygotowywanie dokumentacji związanej z reprezentowaniem Skarbu Państwa, bądź Powiatu w sprawach gospodarowania nieruchomościami,
2. gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie współpracy z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
3. gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości,
4. prawo żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny   
   z ustalonym w umowie, a w szczególności gdy nie zabudował jej w ustalonym terminie,
5. prowadzenie spraw dotyczących przyznania pierwszeństwa nabycia lokali ich najemcom lub dzierżawcom,
6. sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oraz Powiatu przeznaczonych do sprzedaży, do oddania  
   w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,
7. prowadzenie spraw z zakresu zwalniania z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,   
   na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
8. prowadzenie spraw z zakresu ogłaszania, organizowania i przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oraz sprzedaż bezprzetargową nieruchomości Powiatu i Skarbu Państwa,
9. przygotowywanie dokumentacji pozwalającej ustalić Radzie Powiatu szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez państwową   
   lub samorządową jednostkę organizacyjną,
10. ustalanie w drodze decyzji trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej, wydawanie decyzji o jego wygaśnięciu, bądź o przekazaniu pomiędzy jednostkami na ich wniosek,
11. przyjmowanie wniosku organu likwidującego jednostkę organizacyjną   
    o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu,
12. wskazanie nieruchomości, które mogą być przeznaczone na wyposażenie państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,
13. prowadzenie spraw z zakresu przeznaczania nieruchomości na wyposażenie samorządowych osób prawnych lub samorządowej jednostki organizacyjnej   
    z powiatowego zasobu nieruchomości,
14. włączanie do powiatowego zasobu nieruchomości, które nie zostały zagospodarowane po likwidacji lub prywatyzacji jednostki organizacyjnej,
15. przygotowywanie propozycji porozumienia określającego nieruchomości, które mają być oddane z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na potrzeby statutowe Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta RP, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii   
    i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego oraz Państwowej Inspekcji Pracy,   
    a także ministerstw, urzędów celnych i urzędów wojewódzkich,
16. przyjęcie zawiadomienia o przekazaniu nieruchomości zbędnych  
    dla jednostek organizacyjnych, o których mowa w pkt. 15 do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, bądź wskazanie i doprowadzenie   
    do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jeśli są one niezbędne na cele statutowe,
17. przygotowywanie umów przeniesienia własności nieruchomości, bądź wyznaczanie dodatkowych terminów w razie niedotrzymania ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej,
18. przygotowywanie projektu decyzji o ustaleniu dodatkowych opłat rocznych,
19. udzielanie bonifikaty od ustalonej ceny, żądanie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, podwyższanie lub obniżanie bonifikaty ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, stosowanie umownych stawek oprocentowania niespłaconej części ceny nieruchomości sprzedawanej   
    w drodze bezprzetargowej, ustalanie innego terminu zapłaty opłaty rocznej   
    za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, udzielanie bonifikaty   
    od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste oraz zmiana jej wysokości za nieruchomości wpisane do rejestru zabytków,
20. aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
21. ustalenie, innego niż do 31 marca, terminu zapłaty opłaty rocznej   
    za nieruchomość oddaną w trwały zarząd na wniosek jednostki organizacyjnej, wydanie decyzji o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej nieruchomości oddanej w trwały zarząd oraz udzielanie bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,
22. prowadzenie spraw związanych ze zwrotem jednostce organizacyjnej, w razie wygaśnięcia trwałego zarządu, nakładów poniesionych na budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub modernizację budynków i innych urządzeń trwale z gruntem związanych,
23. składanie wniosków o podział nieruchomości Skarbu Państwa bądź Powiatu,
24. opiniowanie podziału nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub Powiatu, dokonywanego z urzędu,
25. prowadzenie spraw związanych z wywłaszczaniem nieruchomości   
    oraz ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości,
26. przekształcanie prawa zabudowy w użytkowanie wieczyste,
27. ustanawianie prawa wieczystego użytkowania gruntów i ustanawianie własności budynków,
28. orzekanie, w formie decyzji, o rozłożeniu na raty oraz umorzeniu odsetek   
    od zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
29. prowadzenie spraw związanych z oddawaniem zarządcom dróg w trwały zarząd nieruchomości zajętych pod drogi publiczne.

Ponadto, w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym, w prawo własności, działania Wydziału Geodezji i Nieruchomości obejmowały w szczególności:

1. przyjmowanie wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego   
   w prawo własności oraz wydawanie decyzji o przekształceniu tego prawa, bądź o odmowie przekształcenia,
2. określanie wysokości opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz stwierdzanie istnienia uprawnienia   
   do nieodpłatnego przekształcenia tego prawa,
3. przyjmowanie wniosków o wykup prawa użytkowania wieczystego   
   na własność,
4. określanie wysokości opłaty za wykup prawa użytkowania wieczystego  
   na własność.

Kontrolę przeprowadzono metodą reprezentatywną poprzez analizę i ocenę losowo wybranych spraw, wysłuchania wyjaśnień i uwag Kierownika Wydziału Geodezji i Nieruchomości oraz pracownika Wydziału – Głównego Specjalisty   
w Wydziale Geodezji i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Głubczycach.

Ocenie zostały poddane sprawy prowadzone przez Starostę Głubczyckiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa   
z dnia 14 czerwca 1960 r.– Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), a także sprawy dotyczące przyznania nieodpłatnie na własność działki siedliskowej 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) 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 2022 r. poz. 1495).

**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 2021 r. poz. 1899 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.):

* 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 Głubczycki wykonujący zadania   
z zakresu administracji rządowej we wskazanym okresie była prowadzona w formie tabel sporządzonych na dany rok kalendarzowy, zatytułowanych: „Zasób gruntów Skarbu Państwa w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Starosta Głubczycki”. 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.

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.

Niezależnie od powyższego, Starosta Głubczycki sporządził „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2017-2019” oraz „Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na lata 2020-2022”.

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 Głubczyckiego zrealizowany i przekazano Wojewodzie Opolskiemu za lata 2019-2021   
ww. sprawozdania.

Powyższe działania należy więc ocenić pozytywnie.

**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 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.

Dane dotyczące **2019 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. na terenie powiatu głubczyckiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. W 2019 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Głubczyckiego, która to sprawa znalazła swój finał w 2020 r.   
(akt notarialny umowy darowizny spisany 10 czerwca 2020 r. Rep. A nr 1842/2020).

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

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. na terenie powiatu głubczyckiego miała miejsce 1 transakcja dotycząca zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa, która dotyczyła przekazania nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Głubczyckiego (sprawa prowadzona pod nr: G.6846.1.2019, jak już wskazano wyżej – akt notarialny umowy darowizny spisany został 10 czerwca 2020 r. Rep. A nr 1842/2020).

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 Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 5/20 Wojewody Opolskiego z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Głubczyckiego,
* zarządzeniem Nr 36/20 Wojewody Opolskiego z dnia 5 marca 2020 r. zmieniającym zarządzenie nr 5/20 z dnia 15 stycznia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Głubczyckiego.

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

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. na terenie powiatu głubczyckiego miały miejsce 2 transakcje dotyczące zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Branice (sprawy prowadzone  
pod nr: G.6846.1.2020 i G.6846.1.2021).

W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, zgoda Wojewody Opolskiego   
na zbycie nieruchomości w drodze darowizny została przez Starostę Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 61/20 Wojewody Opolskiego z dnia 17 czerwca 2020 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
* zarządzeniem Nr 117/20 Wojewody Opolskiego z dnia 10 grudnia 2020 r.   
  w sprawie uchylenia w całości zarządzenia Nr 61/20 Wojewody Opolskiego   
  z dnia 17 czerwca 2020 r. oraz wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Branice,
* zarządzeniem Nr 99/21 Wojewody Opolskiego z dnia 5 lipca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Branice.

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

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą prowadzone były przez Starostę Głubczyckiego 2 sprawy dotyczące zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6840.3.2021 i G.6840.4.2021). W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, zgoda Wojewody Opolskiego na zbycie nieruchomości została przez Starostę Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 100/21 Wojewody Opolskiego z dnia 5 lipca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa,
* zarządzeniem Nr 148/21 Wojewody Opolskiego z dnia 20 października 2021 r.  
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

W tym miejscu jednakże należy zauważyć, że 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, 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 spraw prowadzonych pod nr: G.6840.3.2021 i G.6840.4.2021 przez Starostę Głubczyckiego i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu  
nie został wykonany. Tym samym należy uznać, że działania Starosty Głubczyckiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

Zarazem w okresie objętym kontrolą w 2 prowadzonych sprawach Starosta Głubczycki uzyskał zgodę Wojewody Opolskiego dotyczącą zbycia nieruchomości Skarbu Państwa   
w trybie przetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6840.5.2021 i G.6840.6.2021)   
– zgoda, jak ustalili kontrolujący, Wojewody Opolskiego na zbycie nieruchomości została przez Starostę Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 154/21 Wojewody Opolskiego z dnia 21 października 2021 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa,
* zarządzeniem Nr 16/22 Wojewody Opolskiego z dnia 17 stycznia 2022 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Jak ustalili kontrolujący nie doszło jednakże do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości i procedura przetargowa została zakończona.

Ponadto przeanalizowano dokumenty dotyczące spraw prowadzonych pod nr: G.6840.1.2019, G.6840.2.2019, G.6840.4.2019 i G.6840.3.2020 przez Starostę Głubczyckiego. W powyższych sprawach Wojewoda Opolski nie wyraził zgody   
na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przez Starostę Głubczyckiego prawa własności nieruchomości.

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą na terenie powiatu głubczyckiego miały miejsce 2 transakcje dotyczące zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6840.5.2019 i G.6840.2.2021).   
W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, zgoda Wojewody Opolskiego na zbycie nieruchomości została przez Starostę Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 78/20 Wojewody Opolskiego z dnia 14 sierpnia 2020 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz właściciela nieruchomości przyległej,
* zarządzeniem Nr 120/21 Wojewody Opolskiego z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz właściciela nieruchomości przyległej.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Głubczyckiego i stwierdzono,  
że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został wykonany. Tym samym należy uznać, że działania Starosty Głubczyckiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

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 prowadzone były przez Starostę Głubczyckiego 2 sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na czas oznaczony   
nie dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.3.2019   
i G.6845.3.2021). W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące   
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Głubczyckiego i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został w 1 przypadku wykonany (sprawa prowadzona pod nr G.6845.3.2021).   
Tym samym należy uznać, że działania Starosty Głubczyckiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

Ponadto w okresie objętym kontrolą prowadzone były przez Starostę Głubczyckiego 2 sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa   
w dzierżawę na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.2.2020 i G.6845.1.2021) – wobec braku ofert procedura wydzierżawienia została zakończona.

Jednocześnie w okresie objętym kontrolą prowadzone były przez Starostę Głubczyckiego 3 sprawy dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę   
w trybie przetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.2.2019, G.6845.5.2019   
i G.6845.4.2021). W powyższych sprawach, jak ustalili kontrolujący, zgoda Wojewody Opolskiego na oddanie w dzierżawę nieruchomości została przez Starostę Głubczyckiego uzyskana:

* zarządzeniem Nr 119/19 Wojewody Opolskiego z dnia 11 października 2019 r.  
  w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego umowy dzierżawy na czas oznaczony do 10 lat nieruchomości Skarbu Państwa (zmienionym zarządzeniem Nr 102/20 Wojewody Opolskiego  
  z dnia 23 września 2020 r.),
* zarządzeniem Nr 15/20 Wojewody Opolskiego z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie w trybie przetargu ustnego nieograniczonego umowy dzierżawy na czas oznaczony do 15 lat nieruchomości Skarbu Państwa,
* zarządzeniem Nr 146/21 Wojewody Opolskiego z dnia 20 października 2021 r.   
  w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie na czas oznaczony do 10 lat umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Jak ustalili kontrolujący nie doszło jednakże do zawarcia umowy dzierżawy   
i procedura przetargowa została zakończona.

W okresie objętym kontrolą prowadzone były przez Starostę Głubczyckiego  
2 sprawy dotyczące tego samego lokalu użytkowego – rozwiązania i następnie oddania tej nieruchomości Skarbu Państwa w najem w trybie bezprzetargowym (sprawy prowadzone pod nr: G.6845.4.2019 i G.6845.6.2019).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące  
ww. postępowań prowadzonych przez Starostę Głubczyckiego i stwierdzono,  
że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został wykonany. Tym samym należy uznać, że działania Starosty Głubczyckiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

1. Trwały zarząd (ustanowienie/wygaszenie).

Rok **2019 r.** – brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Rok **2020 r.** – brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

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

W zakresie orzeczenia o wygaszeniu trwałego zarządu Starosta Głubczycki   
w latach 2019 – 2021 nie wydał żadnej decyzji. Decyzje w sprawie wygaszenia trwałego zarządu zostały przez Starostę Głubczyckiego wydane w 2022 r.   
w sprawach, w których postępowanie zostało wszczęte w 2021 r. (nr spraw: G.6844.8.2021, G.6844.13.2021, G.6844.19.2021, G.6844.25.2021, G.6844.31.2021, G.6844.37.2021, G.6844.43.2021). Wydanych zostało 7 decyzji  
o wygaszeniu trwałego zarządu na wniosek Marszałka Województwa Opolskiego.

W zakresie ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu Starosta Głubczycki   
w latach 2019 – 2021 nie wydał żadnej decyzji.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Pana Zbigniewa Szmuca – Kierownika Wydziału Geodezji i Nieruchomościami oraz Geodetę Powiatowego:  
„W latach 2019-2021 nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu (…) trwałego zarządu, gdyż po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że nie ma przesłanek aby przypuszczać że grunty te i nieruchomości znacząco zyskały na wartości od ostatniej aktualizacji. (…) Starostwo Powiatowe (…) nie dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi aby dokonywać na bieżąco aktualizacji wartości wszystkich gruntów   
i nieruchomości. Na ten fakt wpłynęło również przejęcie w tym czasie w zasób gruntów Skarbu Państwa kilku nieruchomości (…), których zabezpieczenie przed zniszczeniem i przygotowanie dokumentacji prawnej i geodezyjnej do przeznaczenia ich do dzierżawy i sprzedaży pochłonęło znaczne środki finansowe (…) Stwierdzono ponadto, iż zbyt częste dokonywanie aktualizacji wartości gruntów w wielu przypadkach, nie jest racjonalne z punktu finansowego, gdyż koszt sporządzenia operatu szacunkowego jest niewspółmiernie wyższy niż opłata naliczona na jego podstawie, która wzrasta o kwotę rzędu kilku procent”.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące postępowań prowadzonych przez Starostę Głubczyckiego w sprawie wygaszenia trwałego zarządu i nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości, co oznacza,   
że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

1. Użytkowanie wieczyste.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. nie miało miejsca oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste. Wskazać jednak należy, że w 2020 r. toczyła się sprawa oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w miejscowości Boboluszki. Ostatecznie jednak,   
na wniosek Gminy Branice, odstąpiono od przeprowadzenia przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i przekazano nieruchomość, w drodze darowizn, na rzecz Gminy Branice.

W powyższej sprawie kontrolujący nie stwierdzili wystąpienia nieprawidłowości.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Pana Zbigniewa Szmuca – Kierownika Wydziału Geodezji i Nieruchomościami oraz Geodetę Powiatowego:   
„W latach 2019-2021 nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (…), gdyż po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że nie ma przesłanek aby przypuszczać że grunty te i nieruchomości znacząco zyskały   
na wartości od ostatniej aktualizacji. W latach 2017-2018 została dokonana aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 143 działek, a w 2022 roku  
101 działek w stosunku do ogólnej liczby działek będących w użytkowaniu wieczystym kształtującym się na poziomie 440 działek. Starostwo Powiatowe (…)   
nie dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi aby dokonywać na bieżąco aktualizacji wartości wszystkich gruntów i nieruchomości. Na ten fakt wpłynęło również przejęcie w tym czasie w zasób gruntów Skarbu Państwa kilku nieruchomości (…), których zabezpieczenie przed zniszczeniem i przygotowanie dokumentacji prawnej i geodezyjnej do przeznaczenia ich do dzierżawy i sprzedaży pochłonęło znaczne środki finansowe (…) Stwierdzono ponadto, iż zbyt częste dokonywanie aktualizacji wartości gruntów w wielu przypadkach, nie jest racjonalne   
z punktu finansowego, gdyż koszt sporządzenia operatu szacunkowego jest niewspółmiernie wyższy niż opłata naliczona na jego podstawie, która wzrasta  
o kwotę rzędu kilku procent”.

W ww. zakresie kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

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

Skontrolowano wnioski o przesunięcie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (sprawy nr: G.6843.1.2019, G.6843.4.2020, G.6843.5.2020, G.6843.6.2020).

W toku czynności kontrolnych stwierdzono, że dwa wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, a dwa odmownie.

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

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Rok **2019 r.** – kontrolujący zbadali 12 spraw o następujących nr: G.6825.4.2019, G.6825.24.2019, G.6825.44.2019, G.6825.64.2019, G.6825.84.2019, G.6825.104.2019, G.6825.124.2019, G.6825.144.2019, G.6825.164.2019, G.6825.184.2019, G.6825.204.2019, G.6825.224.2019,

Wszystkie ww. sprawy zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Rok **2020 r.** – zbadano 3 sprawy o nr: G.6825.2.2020, G.6825.6.2020, G.6825.8.2020, które zakończyły się wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Rok **2021 r.** – zbadano 3 sprawy prowadzone pod nr: G.6825.1.2021, G.6825.7.2021, G.6825.12.2021, w których wydano zaświadczenia 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 Głubczyckiego i nie stwierdzono nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

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 2019 r. Starosta Głubczycki wydał 1 decyzję   
o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr G.6821.3.2019) i w następstwie wydanej ww. decyzji wydał 1 decyzję   
w przedmiocie niezwłocznego zajęcia części nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr G.6821.3.1.2019 – sprawa była przedmiotem kontroli instancyjnej).

Ponadto ustalono, że w 2020 r. Starosta Głubczycki wydał:

1. 1 decyzję o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości (sprawa prowadzona pod nr G.6821.2.2020 – sprawa była przedmiotem kontroli instancyjnej; po ponownym rozpoznaniu sprawy Starosta Głubczycki wydał   
   2 decyzje o ograniczeniu sposobu korzystania z części nieruchomości,   
   od których strony postępowania nie złożyły odwołania),
2. 2 decyzje w trybie art. 124b u.g.n. w przedmiocie udostępnienia nieruchomości (sprawy prowadzone pod nr: G.6821.3.2020 i G.6821.5.2020),

a także pozostawił bez rozpoznania wniosek o wywłaszczenie nieruchomości   
na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Jednocześnie stwierdzono brak postępowań ww. rodzaju w roku 2021.

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 G. G.6821.1.2020 – wniosek o zwrot działki siedliskowej położonej   
     w obrębie Wojnowice. 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 (Dz. U. Nr 10, poz. 53),
  2. sprawa nr G. G.6821.6.2020 – wniosek o zwrot działki siedliskowej położonej   
     w obrębie Pomorzowiczki. 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 (Dz. U. Nr 10, poz. 53),
  3. sprawa nr G. G. 6821.1.2021 – wniosek o zwrot działki siedliskowej położonej   
     w obrębie Rozumice. 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 (Dz. U. Nr 10, poz. 53),
  4. sprawa nr G. G.6821.3.2021 – wniosek o zwrot działki siedliskowej położonej   
     w obrębie Pomorzowiczki. 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 (Dz. U. Nr 10, poz. 53).

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

W zakresie ww. postępowania kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

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. za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod realizację inwestycji drogowej, które w myśl ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego,
4. na podstawie art. 98 u.g.n. za nieruchomość wydzieloną pod drogę publiczną na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,
5. za nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 1 i 5 pkt 1 u.g.n.

Brak postępowań ww. rodzaju w badanym okresie.

1. Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami.

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

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**

**Małgorzata Zagaja**

**Zastępca Dyrektora**

**Wydział Infrastruktury i Nieruchomości**