



WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 14 maja 2021 r.

IN.II.7582.58.2019.JŚ

**Pan
Radosław Roszkowski
Starosta Prudnicki
ul. Kościuszki 76
48-200 Prudnik**

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane identyfikacyjne kontroli:

1. Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Prudniku

ul. Kościuszki 76

48-200 Prudnik

Starostwo Powiatowe w Prudniku działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920), 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 Prudnickiego wprowadzonego Uchwałą nr LVI/386/2018 Rady Powiatu w Prudniku z dnia 19 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Prudnickiego, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku zatwierdzonego Uchwałą nr 65/187/2016 Zarządu Powiatu w Prudniku

z dnia 13 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku, wraz ze zmianami regulaminu organizacyjnego przyjętymi:

- Uchwałą nr 88/236/2016 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 29 kwietnia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 149/407/2017 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 24 lutego 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 194/551/2017 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 10 listopada 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 208/593/2018 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 11 stycznia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 230/645/2018 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 20 kwietnia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 256/713/2018 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 11 września 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 3/3/2018 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 30 listopada 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 22/84/2019 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 18 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 35/121/2019 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 04 czerwca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 52/171/2019 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku na czas zewnętrznego zagrożenia bezpieczeństwa państwa i wojny;

- Uchwałą nr 73/237/2019 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 30 grudnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku;
- Uchwałą nr 79/260/2020 Zarządu Powiatu w Prudniku z dnia 31 stycznia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Prudniku.

2. 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)

3. Zakres kontroli:

a) przedmiot kontroli:

działalność Starosty Prudnickiego, realizującego zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.

b) okres objęty kontrolą:

od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.

4. Rodzaj kontroli:

problemowa.

5. Tryb kontroli:

zwykły.

6. Termin kontroli:

Od 02 marca 2020 r. do 10 marca 2020 r.

7. Skład zespołu kontrolnego:

- a) Przewodniczący zespołu kontrolującego – Jarosław Świder – Kierownik Oddziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Zabuzkańskiego (obecnie Kierownik Oddziału Gospodarki Nieruchomościami) w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu,
- b) Członek zespołu kontrolującego – Edyta Jaworska – starszy inspektor w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Zabuzkańskiego (obecnie w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami) Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu.

8. Kierownik jednostki kontrolowanej.

Pan Radosław Roszkowski - Starosta Prudnicki; uchwała nr I/5/2018 Rady Powiatu w Prudniku z dnia 17 listopada 2018 r. w sprawie wyboru Starosty Prudnickiego.

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

nr 2.

II. Ocena skontrolowanej działalności, ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta:

pozytywna z uchybieniami.

Przedmiotem kontroli była działalność Starosty Prudnickiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej związana z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Prudniku w dacie kontroli zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizował Referat Gospodarki Nieruchomościami, który funkcjonował w ramach

Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami podlegającego bezpośrednio Staroście Prudnickiemu.

Realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami zajmowały się 3 osoby: Pani Dorota Małkowska – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Sabina Gorek – kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Pan Piotr Wancke – inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami zajmował się sprawami dotyczącymi Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Gospodarki Nieruchomościami oraz Ochrony Gruntów Rolnych i Leśnych.

Do podstawowych zadań Referatu Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Prudniku, należało:

- 1) gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu,
- 3) sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste, udostępnianie nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 4) dokonywanie darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na cele publiczne lub związane z realizacją zadań przez gminy,
- 5) przyjmowanie przez Skarb Państwa lub Powiat darowizny nieruchomości od gminy lub innych osób prawnych bądź fizycznych,
- 6) dokonywanie zamiany nieruchomości Skarbu Państwa lub Powiatu,
- 7) oddawanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub stanowiących własność Powiatu w trwały zarząd dla jednostek organizacyjnych,
- 8) wyrażanie zgody na przekazanie trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi,
- 9) orzekanie o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu oraz zwrocie poniesionych nakładów,
- 10) przyjmowanie wniosków od organów likwidujących jednostkę organizacyjną o wydanie decyzji w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu,
- 11) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów lub trwałego zarządu nieruchomości gruntowych i budynków,

- 12) wydawanie decyzji o zmianie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu zarządu oraz wypowiedzenie stawki procentowej użytkownikom wieczystym w przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości,
- 13) ustalanie innego terminu uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu,
- 14) składanie wniosków do wojewody w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa,
- 15) wydawanie decyzji o ustaleniu dodatkowych opłat rocznych w przypadku niedotrzymania terminu zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd,
- 16) udzielanie bonifikaty od opłat rocznych osobom fizycznym z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wykorzystywanego na cele mieszkaniowe o ile dochód na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia,
- 17) wydawanie decyzji o przekazaniu gruntów w zarząd lub użytkowanie wieczyste posiadaczom, którzy nie legitymują się dokumentami o przekazaniu wydanymi w formie przewidzianej prawem,
- 18) orzekanie o wywłaszczeniu, odszkodowaniu, nadaniu nieruchomości zamiennej oraz o zwrocie nieruchomości wywłaszczonej, o zwrocie odszkodowania, o zwrocie nieruchomości zamiennej,
- 19) zwalnianie nieruchomości zamiennej od obciążeń,
- 20) udzielanie zezwoleń na niezwłoczne zajęcie nieruchomości,
- 21) wydawanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz innych urządzeń technicznych,
- 22) ustalanie odszkodowań za czasowe zajęcie nieruchomości,
- 23) wydawanie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przez osoby fizyczne gruntów Skarbu Państwa w prawo własności oraz ustalanie odpłatności z tego tytułu,
- 24) składanie wraz z niezbędną dokumentacją wniosków o założenie księgi wieczystej oraz wpis prawa własności,
- 25) orzekanie o nadaniu gospodarstwa,
- 26) ustalanie granic nadanego gospodarstwa rolnego, szacunku oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej oraz wpis własności,

- 27) przekazywanie w drodze protokołu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa,
- 28) przekazywanie w zarząd gruntów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego do zalesienia,
- 29) orzekanie o przeniesieniu własności działki gruntu, jej wielkości oraz ustanowieniu służebności gruntowej pod budynkami na rzecz właściciela tych budynków,
- 30) orzekanie o przyznaniu własności działki gruntu przyznanej do użytkowania z tytułu przekazanego na rzecz Państwa gospodarstwa rolnego,
- 31) orzekanie o przyznaniu własności działki gruntu obejmującej budynki mieszkalne i gospodarcze przyznane do korzystania z tytułu przekazanego na rzecz Państwa gospodarstwa rolnego,
- 32) wydawanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości,
- 33) wydawanie decyzji o ustaleniu wysokości odszkodowania za przejęte z mocy prawa nieruchomości przeznaczone na pas drogowy na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego,
- 34) wydawanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej na pas drogowy,
- 35) wykonywanie zadań w ramach obrony cywilnej, zarządzania kryzysowego i obronności w zakresie działania Wydziału.

Obecnie zadania związane z gospodarką nieruchomościami realizowane są przez Samodzielny Referat Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami – w ramach nowoutworzonego referatu realizowane są te same zadania związane z gospodarką nieruchomościami, którymi zajmował się wcześniej Referat Gospodarki Nieruchomościami funkcjonujący w ramach Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Prudniku.

Kontrolę przeprowadzono metodą reprezentatywną poprzez analizę i ocenę losowo wybranych spraw, wysłuchania wyjaśnień i uwag pracowników prowadzących sprawy oraz obserwacji toku pracy w okresie kontroli.

Ocenie zostały poddane sprawy prowadzone przez Starostę Prudnickiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), ustawy z dnia 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego

(Dz. U. z 2012 r., poz. 1460), przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), a także sprawy dotyczące zwrotu działki pod zabudowaniami oraz działki gruntu rolnego oddanej do bezpłatnego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za zaopatrzenie emerytalne (ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2021 r., poz. 266)).

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 2020 r. poz. 1990 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.

W zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa Pani Sabina Gorek – kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że: „Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Starosta Prudnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej we wskazanym okresie była prowadzona w oparciu o ewidencję gruntów i budynków (Geo Info Mapa), program Geo Info Sigma oraz w formie tabeli (szablону) excel. W grudniu 2019 r. Starosta Prudnicki dokonał rozbudowy posiadanego systemu informatycznego GEO-INFO poprzez zakup nowej aplikacji – i.Mienie. Jest to aplikacja internetowa, dostępna dla każdego użytkownika posiadającego w niej konto, służąca do ewidencjonowania i zarządzania mieniem nieruchomym: Skarbu Państwa”.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującą prowadzoną w formie tabeli excel 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 ramach kontroli sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, kontrolujący pozyskali informacje dotyczące 2017 r. z uwagi na fakt, że obowiązek określony w art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n. polegający na tym, że w ramach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sporządzają plany wykorzystania zasobu, dotyczył okresu do 31 grudnia 2017 r.

Zgodnie z uchylonym art. 23 ust. 1 pkt 1d u.g.n. plan wykorzystania zasobu zawierał:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;
- prognozę:
 - 1) dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - 4) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nadto przepis powyższy wskazywał, iż plany wykorzystania zasobu należało sporządzać na okres 3 lat.

Odnosnie sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, Pani Sabina Gorek – kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że: „Plan w ścisłym rozumieniu art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie był prowadzony. Wynika to z faktu, iż na terenie Powiatu Prudnickiego jest stosunkowo mała liczba nieruchomości tworzących zasób. Tym niemniej, w prowadzonych wykazach nieruchomości stanowiących zasób ujęte były informacje:

- dotyczące zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste art. 25 ust. 2a pkt 1 ugn
- wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości art. 25 ust. 2a pkt 2c ugn
- dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości art. 25 ust. 2a pkt 2d ugn

Nabywanie i udostępnianie nieruchomości z zasobu każdorazowo odbywa się zgodnie z przepisami ugn, na co potwierdzeniem są wnioski kierowane do Wojewody Opolskiego związane ze zbywaniem nieruchomości, czy też udzielaniem bonifikaty od opłaty z tytułu trwałego zarządu”.

Brak sporządzania przez Starostę Prudnickiego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie.

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 nie był przez Starostę Prudnickiego realizowany. Za lata 2017-2019 nie przekazano Wojewodzie Opolskiemu ww. sprawozdań.

Powyższe działania należy więc ocenić negatywnie.

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 Panią Sabinę Gorek – kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami, która wskazała, że: „W ramach przepisów prawa Starosta Prudnicki dokonał analizy nieruchomości. W efekcie sporządził wykaz nieruchomości, które zostały przekazane gminom oraz organom, które w ramach *stacio fisci* reprezentują Skarb Państwa, celem podjęcia stosownych działań polegających na ujawnieniu prawa własności poszczególnych gmin i Skarbu Państwa w księgach wieczystych. Wykazy przekazane były w 2009 r. w formie płyty CD za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wskazane wykazy, w jednostkowych przypadkach były następnie uzupełniane o pisemne informacje, przesyłane także za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W zakresie nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Prudnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, należy stwierdzić, że wszystkie nieruchomości posiadają założone księgi wieczyste. Zdarzało się, że w księgach wieczystych ujawniony był Skarb Państwa reprezentowany np. przez kierownika urzędu rejonowego. W tych wypadkach składano wnioski wieczystoksięgowe o sprostowanie wpisu tak, by to Starosta był

uwidoczniony, jako organ reprezentujący Skarb Państwa. W ramach realizacji przepisów ustawy nie stwierdzono wniosków o zwrot nieruchomości, podważanie wpisu Skarbu Państwa, jako właściciela, o wszczęcie postępowania na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece”.

Działania z zakresu ujawniania prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych należy ocenić pozytywnie i stwierdzić, że obowiązek nałożony przez ustawodawcę został przez Starostę Prudnickiego 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 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.

Jak ustalono, w **2017 r.** na terenie powiatu prudnickiego nie miały miejsca transakcje nieruchomościami Skarbu Państwa polegające na zbyciu, nabyciu lub zamianie nieruchomości Skarbu Państwa.

Dane dotyczące 2018 r.:

W okresie od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. na terenie powiatu prudnickiego miała miejsce jedna transakcja dotycząca zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, tj. umową darowizny przekazano na rzecz Powiatu Prudnickiego nieruchomość zabudowaną Skarbu Państwa.

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, wskazana zgoda została przez Starostę Prudnickiego uzyskana (zarządzenie Nr 42/18 Wojewody Opolskiego z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Prudnickiego).

Dane dotyczące 2019 r.:

W 2019 r. na terenie powiatu prudnickiego nie wystąpiły transakcje nieruchomościami Skarbu Państwa polegającymi na zbyciu lub nabyciu

nieruchomości Skarbu Państwa. W kontrolowanym okresie nie miała również miejsca żadna umowa zamiany nieruchomości Skarbu Państwa.

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

2. Najem, dzierżawa, użytkowanie:

W badanym okresie tj. od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r. nie miało miejsca oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w najem, dzierżawę lub użytkowanie.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

3. Trwały zarząd (ustanowienie/wygaszenie):

Rok **2017 r.** – brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Rok **2018 r.** – w trwały zarząd oddano 4 nieruchomości (sprawy prowadzone pod nr: GK.II.6844.2.3.2018, GK.II.6844.2.4.2018, GK.II.6844.2.5.2018, GK.II.6844.2.6.2018), a w przypadku 2 nieruchomości orzeczono o wygaszeniu trwałego zarządu (sprawy prowadzone pod nr: GK.II.6844.2.7.2018, GK.II.6844.2.8.2018).

Rok **2019 r.** – ustanowiono trwały zarząd na 1 nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa prowadzone pod nr GK.II.6844.2.2.2019).

W zakresie orzeczenia o wygaszeniu trwałego zarządu, Starosta Prudnicki wydał 2 decyzje. Postępowania w sprawie wygaszenia trwałego zarządu prowadzone były na wniosek podmiotu sprawującego trwały zarząd.

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

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu:

W zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, Pani Sabina Gorek – kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami złożyła następujące wyjaśnienia: „Z uwagi na ograniczone środki finansowe, jakie pozostają w dyspozycji Starosty

Prudnickiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w latach 2017-2019 nie zostały dokonane aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu”.

4. Użytkowanie wieczyste

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych.

W ramach dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, zostały złożone następujące wyjaśnienia: „W 2017 r. zlecono dokonanie sporządzenia operatu szacunkowego dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej. Zleceniem objęto 15 działek. Aktualizacja miała być dokonana w 2018 r., jednakże już po sporządzeniu operatu szacunkowego po konsultacjach przeprowadzonych z zespołem radców prawnych, a także z pracownikami wydziału Finansowo-Budżetowego ustalono, że w związku ze wszczętym postępowaniem egzekucyjnym i zaległościami w opłacaniu opłaty rocznej przez podmiot, którego miała dotyczyć aktualizacja, nie zostanie ona dokonana. Postępowanie aktualizacyjne kolidowałoby z postępowaniem egzekucyjnym wszczętym przed sądem cywilnym”.

W 2018 r. Starosta Prudnicki nie dokonał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jak wyjaśniono, cyt. „Mając na względzie treść art. 77 ust. 1 ugn, a w szczególności zwrot użyty w zd. 1: „jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie” jak również zasadę wynikającą z art. 12 ugn (gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki) Starosta Prudnicki w tym roku nie dokonał aktualizacji opłat rocznych mając na względzie wysoce prawdopodobną możliwość wystąpienia ujemnego stosunku kosztów sporządzenia operatów do potencjalnych korzyści. Wpływ na decyzję o nie aktualizowaniu opłat miały także prowadzone prace przez ustawodawcę nad projektem ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Z uwagi na toczące się prace legislacyjne związane z powszechnym uwłaszczeniem użytkowników wieczystych i niejasnym zakresem podmiotowym i przedmiotowym objętym planowanym uwłaszczeniem oraz zmieniające się kolejne wersje projektu ustawy uniemożliwiły podjęcie decyzji, co do dokonania aktualizacji”.

W 2019 r. Starosta Prudnicki zlecił sporządzenie operatów szacunkowych celem dokonania aktualizacji 10 nieruchomości.

Wskazano ponadto, że cyt. „W 2020 r. systematycznie Starosta Prudnicki zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn wypowiada w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej”.

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

5. Nabycie nieruchomości z mocy prawa.

W ramach kontroli postępowań w zakresie nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa – Starostę Prudnickiego prawa własności nieruchomości dokonano analizy sprawy nr GK.II.6821.2.10.2017.

Starosta Prudnicki zawiadomieniem z 23 lutego 2017 r. poinformował o wszczęciu na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz U z 2020 r., poz. 256 ze zm.) – dalej „k.p.a.”, w związku z art. 9 ust. 2a, 2b i 2i ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzającej ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz U nr 121, poz. 770 ze zm.) – dalej „ustawa o KRS”, postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa nabycia prawa własności ww. nieruchomości – zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało opublikowane na stronie internetowej Starostwa Prudnickiego. Następnie decyzją z 21 marca 2017 r. organ orzekł o nabyciu z mocy prawa z dniem 01 stycznia 2016 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Prudnickiego, prawa własności ww. nieruchomości i złożył wniosek o wpis prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości (Starosta Prudnicki, jako organ reprezentujący Skarb Państwa, został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości).

Z uwagi na niewielką ilość spraw z zakresu stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa – Starostę Prudnickiego prawa własności nieruchomości (w okresie objętym kontrolą), przeanalizowano również sprawę prowadzoną pod nr GK.II.6821.2.47.2016.

Sąd Rejonowy w Opolu Wydział Gospodarczy zawiadomił Starostę Prudnickiego (informacja z 27 czerwca 2016 r.), że ww. podmiot wpisany był do rejestru handlowego do 01 stycznia 2001 r. i do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożył

wniosku o dokonanie wpisu w KRS, co oznacza, że z dniem 01 stycznia 2016 r. podmiot ten został wykreślony z rejestru.

Starosta Prudnicki zawiadomieniem z 30 listopada 2016 r. poinformował o wszczęciu na podstawie art. 49 k.p.a., w związku z art. 9 ust. 2a, 2b i 2i ustawy o KRS, postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa nabycia prawa własności ww. nieruchomości – zawiadomienie o wszczęciu postępowania zostało opublikowane na stronie internetowej Starostwa Prudnickiego. Następnie decyzją z 16 grudnia 2016 r. organ orzekł o nabyciu z mocy prawa z dniem 01 stycznia 2016 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Prudnickiego, prawa własności ww. nieruchomości i złożył wniosek o wpis prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości (Starosta Prudnicki, jako organ reprezentujący Skarb Państwa, został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości).

Nadto, Starosta Prudnicki sporządził zestawienie powierzchni nieruchomości i przekazał ww. dane do Wydziału Finansowo-Budżetowego starostwa, złożył wniosek o wykreślenie hipotek przymusowych obciążających przedmiotową nieruchomość oraz zawiadomił Wojewodę Opolskiego (pismo z 12 maja 2017 r.) o nabyciu z mocy prawa ww. nieruchomości (zawiadomienie sporządzone zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.).

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

6. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości dokonano analizy 2 spraw: nr GK.II.6821.2.43.2017 i nr GK.II.6821.2.39.2019 zakończonych odpowiednio: wydaniem decyzji o odmowie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości oraz wydaniem postanowienia o odmowie wszczęcia postępowania.

W zakresie ww. postępowań kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości.

7. Zwrot na rzecz właściciela budynku działki gruntu zajętej pod budynek z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarb Państwa oraz przyznanie własności działki gruntu rolnego oddanej do bezpłatnego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu.

W ramach kontroli postępowań w zakresie zwrotu na rzecz właściciela budynku działki gruntu zajętej pod budynek z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa oraz przyznania własności działki gruntu rolnego oddanej do bezpłatnego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu dokonano analizy 2 spraw: nr GK.II.6821.2.41.2018 i nr GK.II.6821.2.12.2019 zakończone wydaniem przez Starostę Prudnickiego decyzji.

Decyzje Starosty Prudnickiego podlegały kontroli organu wyższego stopnia (Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu) w postępowaniu odwoławczym i w jednym przypadku kontroli sądowej – na skutek złożonej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu (skargę oddalono).

8. Ustalanie odszkodowania za nieruchomości stanowiące dotychczas własność osób fizycznych i prawnych, które w myśl ustawy z 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego.

W badanym okresie tj. od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r. nie było prowadzone przez Starostę Prudnickiego postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości stanowiące dotychczas własność osób fizycznych i prawnych, które w myśl ustawy z 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

9. Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami.

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

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

Kontrola stwierdziła uchybienia w działalności jednostki w zakresie realizacji obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania z gospodarowania zasobem

nieruchomości Skarbu Państwa i przekazywania sprawozdania wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy oraz sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie powodujące następstw dla kontrolowanej działalności.

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

Nie zgłoszono zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

V. Zalecenia lub wnioski dotyczące usunięcia nieprawidłowości lub usprawnienia funkcjonowania jednostki kontrolowanej

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

VII. 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.

VIII. 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 Kałuża-Swoboda

Dyrektor

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości