



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Opolu

LOP.410.008.01.2023

Pan Henryk Lakwa  
Starosta Opolski  
Starostwo Powiatowe w Opolu  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/075 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Opolu <sup>1</sup> , ul. 1 Maja 29, 45-068 Opole
Kierownik jednostki kontrolowanej	Henryk Lakwa, Starosta Opolski <sup>2</sup> od 29 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Realizacja dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości w związku z nieterminowym regulowaniem zobowiązań z tego tytułu</li><li>2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem</li><li>3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2023 (I kwartał). Badaniem zostały objęte działania jednostki kontrolowanej z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, gdy miało to wpływ lub związek z ustaleniami stanu faktycznego dotyczącego okresu objętego kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu
Kontrolerzy	Grażyna Stalska, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LOP/48/2023 z 8 maja 2023 r.

(akta kontroli str. 1-2, 82)

<sup>1</sup> Dalej: Starostwo lub Urząd.

<sup>2</sup> Dalej: Starosta.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Kontrolowana jednostka wywiązywała się z nałożonych zadań w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oddanym Staroście w gospodarowanie w latach 2020-2023 (I kwartał). W działalności tej wystąpiły jednak nieprawidłowości dotyczące m.in. prowadzenia ewidencji ww. nieruchomości, przypadków wieloletniego zaniechania dokonywania aktualizacji opłat rocznych oraz niewystarczających działań podejmowanych na rzecz zapewnienia utrzymania obiektów w należytym stanie technicznym.

Powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa, znajdujących się w granicach administracyjnych Powiatu Opolskiego<sup>5</sup> wynosiła 2 131 ha wg stanu na 31 marca 2023 r. i w ww. okresie zmniejszyła się o blisko 12 ha. Jednocześnie powierzchnia nieruchomości udostępnionych w trybach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup> zwiększyła się z 1 884,6 ha w 2020 r. do 1 953,6 ha wg stanu na 31 marca 2023 r., tj. o 69 ha, przy czym blisko 50% ww. powierzchni udostępnionych było nieodpłatnie.

Działania jednostki kontrolowanej, podejmowane w związku z realizacją dochodów z tytułu gospodarowania ww. nieruchomościami Skarbu Państwa i dochodzeniem należności z tego tytułu były prawidłowe.

Starosta terminowo i w prawidłowych kwotach odprowadzał do dysponenta części 85/16 – województwo opolskie budżetu państwa dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa, rzetelnie podejmował przewidziane prawem czynności w celu odzyskania zaległości z tego tytułu. 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.

W objętych badaniem trzech postępowaniach dotyczących zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, a także oddania w trwałe zarząd trzech nieruchomości gruntowych nie stwierdzono nieprawidłowości.

Starosta podejmował działania w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, przeznaczając na ten cel w latach 2020-2022 (I kwartał) ponad 44 tys. zł.

Stwierdzono jednakże, że pomimo zaktualizowania w objętym kontrolą okresie opłat rocznych dotyczących 529 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, nie zaktualizowano dotychczas opłat rocznych dla 180 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd, dla których opłaty te ustalono/zaktualizowano przed 1999 r. Brak podejmowania przez Starostę skutecznych działań w celu pilnego zaktualizowania opłat rocznych ww. nieruchomości, dla których opłaty te nie były aktualizowane od co najmniej 25 lat oceniono negatywnie.

Podejmowane przez Starostę działania w celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem i zniszczeniem miały charakter planowany wyłącznie w stosunku do zespołu dworsko-parkowego w Karczowie w czasie trwania procedury

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Dalej: Powiat.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.; dalej: ugn.

jego zbycia. Pozostałe przypadki podejmowanych działań w tym zakresie miały charakter incydentalny, doraźny i interwencyjny.

Jednocześnie działania w celu monitorowania wypełniania przez użytkowników nieruchomości obowiązków ich utrzymania w należytym stanie były w ocenie NIK niewystarczające, gdyż Starosta nie posiadał informacji, czy użytkownicy nieruchomości wypełniają obowiązki związane z poddawaniem budynków i budowli okresowym kontrolom stanu technicznego oraz czy są one zabezpieczone przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a w zawieranych z użytkownikami nieruchomości umowach niewystarczająco doprecyzowano obowiązki w tym zakresie.

Pozostałe stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in.:

- braku poddania przez Starostę budynków, dla których nie został ustalony ich użytkownik, okresowym kontrolom stanu technicznego, pomimo braku wyłączenia obiektu z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego,
- ujęcia nieruchomości należących do Skarbu Państwa w ewidencji księgowej Starostwa jako środki trwałe, pomimo że nieruchomości te nie były przeznaczone na potrzeby jednostki kontrolowanej, a więc nie spełniały zawartej w przepisach o rachunkowości definicji środka trwałego i w związku z tym powinny być ujmowane w ewidencji pozabilansowej jednostki kontrolowanej,
- przypadków nierzetelnych danych o dacie ostatniej aktualizacji opłat w prowadzonej w formie elektronicznej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa,
- przypadków podania nierzetelnych danych w przekazanych Wojewodzie Opolskiemu rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>7</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Realizacja dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości w związku z nieterminowym regulowaniem zobowiązań z tego tytułu

Opis stanu faktycznego

1. Struktura organizacyjna oraz zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności komórek organizacyjnych Starostwa został określony w regulaminie organizacyjnym<sup>8</sup>. W strukturze organizacyjnej kontrolowanej jednostki wyodrębniono m.in. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, do którego zakresu działania należała realizacja zadań nałożonych na Powiat w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, wynikających z ugn. Zgodnie z przyjętym schematem organizacyjnym<sup>9</sup> wydział ten podlegał nadzorowi Starosty.

Zadania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa ujęto w zakresach czynności pracowników zatrudnionych na stanowiskach Naczelnika Wydziału, inspektora i podinspektora. Osoby zatrudnione na tych stanowiskach legitymowały się wykształceniem i umiejętnościami adekwatnymi do realizowanych zadań, w szczególności wykształceniem wyższym w dziedzinie prawa i administracji lub średnim ekonomicznym. Pracownikom tym zapewniono udział w specjalistycznych szkoleniach obejmujących zagadnienia związane z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa, regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, gospodarki gruntami, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, postępowania wieczystoksięgowego.

(akta kontroli str. 4, 83-142, 1143-1179)

W latach 2020-2023 (I kwartał) Powiat Opolski zawarł jedną umowę współpracy z zewnętrzną kancelarią prawną, której przedmiotem było zadanie związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. Skarbnik Powiatu wyjaśniła, że celem współpracy było przeprowadzenie postępowania sądowego i egzekucyjnego w zakresie opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa, dotyczące dłużnika zamieszkałego w Holandii. Wyjaśniła również, że odstąpiono od ww. umowy ze skutkiem natychmiastowym ze względu na istotne uchybienia terminowi wskazanemu na podjęcie stosownych czynności przez Kancelarię. Powiat Opolski nie poniósł żadnych kosztów związanych z tą umową.

(akta kontroli str. 5, 81)

2. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, a znajdujące się w granicach administracyjnych Powiatu obejmowały grunty, budynki i lokale.

Powierzchnia działek stanowiących własność Skarbu Państwa, znajdujących się w granicach administracyjnych Powiatu zmniejszyła się z 2 143,0734 ha wg stanu na koniec 2020 r. do 2 131,1583 ha wg stanu na 31 marca 2023 r. (tj. o ok. 11,9 ha).

Powierzchnia działek udostępnionych przez Starostę w trybach określonych w przepisach ugn zwiększyła się z 1 884,6 ha w 2020 r. do 1953,6 ha wg stanu na

<sup>7</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>8</sup> Załączniki do uchwał Zarządu Powiatu Opolskiego: nr 890/20 z 17 marca 2020 r. i nr 1136/20 z 27 sierpnia 2020 r. (ze zm.); dalej: Regulamin Organizacyjny.

<sup>9</sup> Załącznik nr 1 do Regulaminu Organizacyjnego.

31 marca 2023 r. i stanowiła 91,7% ogólnej ich powierzchni. Największy odsetek powierzchni działek oddano w użytkowanie wieczyste (1 100,8 ha<sup>10</sup> wg stanu na 31 marca 2023 r., tj. 56,3% udostępnionych powierzchni) oraz w trwałe zarząd (809,3 ha<sup>11</sup> wg stanu na 31 marca 2023 r., tj. 41,4% udostępnionych powierzchni).

Na 31 marca 2023 r. powierzchnie udostępnione nieodpłatnie wyniosły 970,8 ha (49,7% udostępnionych powierzchni) i wzrosły w stosunku do 2020 r. o 61,9 ha<sup>12</sup>. Były to m.in. drogi i grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową.

Według prowadzonej w kontrolowanej jednostce ewidencji na 7 czerwca 2023 r. powierzchnia budynków i lokali stanowiących własność Skarbu Państwa zmniejszyła się z odpowiednio z 8 594 m<sup>2</sup> i 98 m<sup>2</sup> na koniec 2020 r. do 8 486 m<sup>2</sup> i 55 m<sup>2</sup> na 31 marca 2023 r.<sup>13</sup> W trybach przewidzianych przepisami ugn udostępnionych zostało odpowiednio 7 868 m<sup>2</sup> (92,7%) i 55 m<sup>2</sup> (100%) ww. nieruchomości. Na 31 marca 2023 r. powierzchnia budynków/lokali udostępnionych nieodpłatnie wyniosła 2 711 m<sup>2</sup> (34,5% udostępnionych powierzchni) i była na analogicznym poziomie jak na koniec 2020 r.

W trakcie kontroli NIK i w związku z jej prowadzeniem Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa dokonał w ewidencji gruntów i budowli 6 lipca 2023 r. korekty danych o powierzchni budynków i lokali stanowiących własność Skarbu Państwa poprzez zmniejszenie (wg stanu na 31 marca 2023 r.) powierzchni budynków do 8 258 m<sup>2</sup> (tj. o 227 m<sup>2</sup>) i zwiększenie powierzchni lokali do 146 m<sup>2</sup> (tj. o 92 m<sup>2</sup>).

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że *wskutek zapoznania się (na potrzeby kontroli przeprowadzanej przez NIK) z dokumentami źródłowymi będącymi podstawą wpisu w ewidencji gruntów i budowli ww. wydział uzyskał wiedzę na temat nieujawnienia w operacie właściwej informacji o prawach własności w stosunku do zabudowań znajdujących się na działce 129 z k.m.1 obręb Kurznie, gmina Popielów (...). Wobec powyższego pismem (...) z dnia 4 lipca 2023 r. zwrócono się do Wydziału Geodezji i Kartografii w miejscu z wnioskiem o wpisanie w operacie stosownych zmian. Zmiany te zostały wprowadzone do operatu zawiadomieniem o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków (...) Skarb Państwa nie posiadał udziału 1/2 w czterech budynkach posadowionych na działce 129 (...) co odpowiada 208 m<sup>2</sup> ich łącznej powierzchni. Wyjaśniła ponadto, że Starosta nie posiadał wiedzy, że zajmowane przez Powiatowy Urząd Pracy w Opolu (filia w Niemodlinie) pomieszczenia znajdujące się w budynku administracyjnym w Niemodlinie, stanowiące lokal o powierzchni 92 m<sup>2</sup> zostały udostępnione na czas nieokreślony na podstawie umowy użyczenia z 1993 r. zawartej pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Opolu a Rejonowym Urzędem Pracy. Wskazała, że z powodu zmian odpowiadających posiadanemu przez Skarb Państwa udziałowi 74/1000 części powierzchnia budynków, powierzchnia budynków winna zostać z powyższych względów zmniejszona o 60 m<sup>2</sup> oraz zwiększona o 41 m<sup>2</sup> z tego powodu, że przedmiotem umowy najmu jest również budynek gospodarczo-garażowy.*

(akta kontroli str. 620-626, 748-749, 1026-1032)

W latach 2020-2023 (I kwartał) powierzchnia działek nierozdysponowanych wynosiła wg stanu na koniec roku odpowiednio 258,5 ha (2020 r.), 195,2 ha (2021 r.), 182,7 ha (2022 r.) i 177,5 ha na 31 marca 2023 r., a powierzchnia nieudostępnionych

<sup>10</sup> 1 893 działki użytkowane odpłatnie i 713 działek użytkowanych nieodpłatnie.

<sup>11</sup> 10 działek użytkowanych odpłatnie i 1 939 działek użytkowanych nieodpłatnie.

<sup>12</sup> Według stanu na 31 grudnia 2020 r. powierzchnia działek udostępnionych nieodpłatnie wynosiła 908,9 ha.

<sup>13</sup> Łącznie 27 budynków i lokali.

budynków odpowiednio 720 m<sup>2</sup> (2020 r.) oraz 612 m<sup>2</sup> wg stanu na koniec lat 2021-2022 i na 31 marca 2023 r.

W trakcie kontroli NIK i w związku z jej prowadzeniem Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa dokonał w ewidencji gruntów i budowli 6 lipca 2023 r. korekty danych poprzez m.in. zmniejszenie powierzchni budynków<sup>14</sup> o 208 m<sup>2</sup>, co w konsekwencji zmniejszyło powierzchnię budynków nieudostępnionych wg stanu na 31 marca 2023 r. do 404 m<sup>2</sup>.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że ww. 177,5 ha gruntów<sup>15</sup> nieudostępnionych *jest gruntem niemogącym stanowić przedmiotu udostępnienia, bowiem tworzą ją nieruchomości będące m.in. znakami triangulacyjnymi, drogami wewnętrznymi, działkami wykazywanymi do przekazania do Krajowego Zasobu Nieruchomości, działkami zajętyymi pod drogi krajowe pozostające we władaniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad<sup>16</sup> (w stosunku do których nie wystąpiono dotąd z wnioskiem o oddanie w trwały zarząd) oraz nieruchomości leśne nieprzekazane jeszcze w zarząd Lasów Państwowych, o których stosowną informację uzyskał od Starosty Wojewoda Opolski, a także grunty pod budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.*

W sprawie ww. 404 m<sup>2</sup> nieudostępnionych budynków wyjaśniła, że Starosta nie dokonał udostępnienia tych nieruchomości z powodu posiadania jedynie udziału w przedmiotowych nieruchomościach, czy stanu niepozwalającego na jej udostępnienie, bądź będących nieruchomościami zabudowanymi budynkami stacji transformatorowej.

(akta kontroli str. 620, 748-749, 1026-1028, 1228)

Według stanu na 31 marca 2023 r. w Starostwie nie występowały przypadki nieruchomości Skarbu Państwa, które nie przynosiły dochodów, a jednocześnie generowały koszty.

(akta kontroli str. 620-621, 748)

3. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była w formie elektronicznej<sup>17</sup>.

Analiza dokumentacji dziesięciu nieruchomości o łącznej powierzchni 387,4 ha<sup>18</sup> wykazała, że we wszystkich przypadkach dane w ewidencji były zgodne z posiadaną dokumentacją geodezyjną, umowami i decyzjami oraz innymi dostępnymi w jednostce ewidencjami<sup>19</sup> zawierającymi dane o nieruchomościach Skarbu Państwa.

Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie ww. objętych badaniem nieruchomości zawierała elementy wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ugn.

(akta kontroli str. 6-78, 143-159)

4. Kontrolowana jednostka przeprowadzała na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację metodą weryfikacji, którą objęto również grunty i budynki Skarbu Państwa. Według stanu na 31 grudnia 2022 r., protokołami weryfikacji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (gruntów i budynków), w tym oddanych w użytkowanie wieczyste, uzgodniono ich wartość w kwocie łącznej wynoszącej

<sup>14</sup> Działka nr 129 obręb Kurznie, gmina Popielów.

<sup>15</sup> Według stanu na 31 marca 2023 r.

<sup>16</sup> Dalej: GDDKiA.

<sup>17</sup> Oprogramowanie ERGO.

<sup>18</sup> Przy wyborze próby nieruchomości do badania uwzględniono w szczególności nieruchomości o największej powierzchni.

<sup>19</sup> Rejestr gruntów.

144 370,1 tys. zł. Pracownik Wydziału Finansowo-Budżetowego przeprowadzający ww. weryfikację uzgodnił stan kont i ich salda z Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, co zostało potwierdzone stosownymi podpisami w protokołach z ww. inwentaryzacji.

(akta kontroli str. 4, 174-186)

W latach 2020-2023 (I kwartał) nieruchomości Skarbu Państwa ujmowane były w Starostwie dla celów księgowych na koncie 011 *Środki Trwałe*. W przypadku objętej badaniem próby dziesięciu nieruchomości Skarbu Państwa ustalono, że w przypadku ośmiu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste ujęto je odpowiednio na kontach: 011-0007, 011-0012, 011-0020, 011-0023, 011-0024. Natomiast w prowadzonej dla celów księgowych ewidencji nie ujęto dwóch nieruchomości oddanych w trwały zarząd<sup>20</sup>.

Naczelnik Wydziału Finansowo-Budżetowego wyjaśniła, że dla ww. dwóch działek, w przekazanym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wykazie działek wykazano wartość zerową, a stosowany program finansowo-księgowy *nie przyjmuje do zapisu wartości zerowych*. Wyjaśniła również, że Wydział Finansowo-Budżetowy *prowadzi podręczną ewidencję w arkuszu Excel dla działek oddanych w trwały zarząd, których zarządcy wnoszą opłatę roczną z tego tytułu*.

(akta kontroli str. 166-171, 190-192, 198)

Ujęcie na kontach bilansowych nieruchomości Skarbu Państwa, które nie były użytkowane na potrzeby kontrolowanej jednostki i nie spełniały w związku z tym definicji środka trwałego opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

5. Łączna kwota dochodów uzyskanych z tytułu gospodarowania przez Starostwo nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosła w latach 2020-2023 (I kwartał) odpowiednio: 2 116 tys. zł w 2020 r., 2 162 tys. zł w 2021 r., 1 950 tys. zł w 2022 r. i 1 390 tys. zł w I kwartale 2023 r. Z uzyskanych wpływów na rachunek dysponenta części budżetu państwa przekazano odpowiednio 1 545 tys. zł, 1 622 tys. zł, 1 478 tys. zł i 182 tys. zł (do 31 marca 2023 r.).

Najwyższe dochody uzyskano z tytułu użytkowania wieczystego. Wyniosły one odpowiednio: 1 207 tys. zł w 2020 r., 1 911 tys. zł w 2021 r., 1 719 tys. zł w 2022 r. i 1 349 tys. zł w I kwartale 2023 r., co stanowiło 57%, 88,4%, 88,2% i 97% dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Stan należności pozostałych do zapłaty z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wyniósł odpowiednio: 998 tys. zł na 31 grudnia 2020 r., 489 tys. zł na 31 grudnia 2021 r., 392 tys. zł na 31 grudnia 2022 r. i 786 tys. zł na 31 marca 2023 r. Najwyższe poziomy należności pozostałych do zapłaty występowały z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste<sup>21</sup>.

(akta kontroli str. 187-189, 668, 673, 686, 691, 706, 711, 716)

6. Badanie próby dochodów odprowadzonych do dysponenta części 85/16 – województwo opolskie budżetu państwa w marcu odpowiednio 2020 r., 2021 r., 2022 r. i 2023 r. wykazało, że dochody te odprowadzane były w okresie od 12 do 14 marca według stanu określonego na 10 dzień miesiąca i w okresie od 22 do 24 marca według stanu określonego na 20 dzień miesiąca, tj. w terminach określonych w art. 255 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Obręb Górki - działka nr 83/1 oraz obręb Sarny Wielkie - działka nr 36.

<sup>21</sup> Odpowiednio: 811 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2020 r., 338 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2021 r., 246 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2022 r. i 629 tys. zł wg stanu na 31 marca 2023 r.

<sup>22</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.



Wysokość przelewów zrealizowanych na rachunek bieżący dochodów dysponenta części budżetu państwa została prawidłowo obliczona i przekazana.

(akta kontroli str. 192, 725-747, 783)

7. Zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosły w latach 2020-2023 (I kwartał) odpowiednio: 676 tys. zł na 31 grudnia 2020 r., 487 tys. zł na 31 grudnia 2021 r., 390 tys. zł na 31 grudnia 2022 r. i 386 tys. zł na 31 marca 2023 r.

Najwyższe poziomy zaległości występowały z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste<sup>23</sup>. Według stanu na 31 marca 2023 r. zaległości z tego tytułu wynosiły 238 tys. zł i w stosunku do ich stanu na 31 grudnia 2020 r. nastąpił ich spadek o 253 tys. zł, tj. o 51,5%.

(akta kontroli str. 187-189, 667-668, 685-686, 705-706)

8. W okresie objętym kontrolą w Starostwie obowiązywała *Procedura windykacji należności, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa*<sup>24</sup>.

Procedura ta nie przewidywała podejmowania działań informacyjnych wobec dłużnika (przed terminem płatności i/lub niedługo po upływie terminu płatności) zmierzających do dobrowolnego wykonania przez niego obowiązku zapłaty należności. Uregulowania procedury obejmowały w szczególności terminy przeprowadzenia czynności w procesie windykacji, tj. od wysłania wezwania do zapłaty.

W procedurze tej przewidziano m.in.: a/ bieżące monitorowanie wpłat i informowanie pracowników merytorycznie odpowiedzialnych za dane należności o powstałych zaległościach, b/ wystawianie wezwań do zapłaty z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa – w terminie do 31 maja lub do miesiąca po wymaganym terminie w przypadku należności przypisanych w trakcie roku, c/ wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty dla należności przekraczających 100 zł<sup>25</sup> – w terminie do 31 sierpnia lub powtórnych wezwań w terminie dwóch miesięcy po pierwszym wezwaniu, d/ kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego niezwłocznie po skompletowaniu wymaganych dokumentów, e/ sporządzanie powtórnych wniosków egzekucyjnych do komornika po zakończeniu egzekucji komorniczej w odpowiednim terminie w celu nie dopuszczenia do przedawnienia, f/ coroczne wyliczanie kosztów dochodzenia należności cywilnoprawnych z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa oraz z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych gruntów w prawo własności (po drugim kwartale na podstawie danych z pierwszego półrocza), g/ sporządzanie pisemnej zbiorczej informacji o podjętych działaniach windykacyjnych w danym roku – w terminie do 31 marca roku następnego.

(akta kontroli str. 220, 267-295)

Badaniem pod kątem prawidłowości podejmowania czynności windykacyjnych objęto próbę pięciu zaległości na łączną kwotę 357,1 tys. zł<sup>26</sup>, tj. 92,5% zaległości wg stanu na 31 marca 2023 r. Wszystkie badane zaległości dotyczyły opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. W wyniku badania stwierdzono, że podejmując czynności windykacyjne, Starostwo przysyłało dłużnikom wezwania do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a w dalszej kolejności

<sup>23</sup> Odpowiednio: 491 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2020 r., 338 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2021 r., 246 tys. zł wg stanu na 31 grudnia 2022 r. i 238 tys. zł wg stanu na 31 marca 2023 r.

<sup>24</sup> Załącznik nr 3 do zarządzenia Starosty Nr OR.120.31.2021 z dnia 21 września 2021 r.; załącznik do zarządzenia Starosty Nr OR.120.34.2022 z dnia 19 maja 2022 r.; załącznik do zarządzenia Starosty Nr OR.120.43.2022 z dnia 1 sierpnia 2022 r.; załącznik do zarządzenia Starosty Nr OR.120.51.2022 z dnia 11 października 2022 r.

<sup>25</sup> Od 2022 r. (w latach 2020-2021 ww. próg określono na 50 zł).

<sup>26</sup> W tym kwotę główną 219,5 tys. zł i odsetki 137,6 tys. zł.

kierowano do sądu pozwy o zapłatę. Po otrzymaniu z sądu nakazów zapłaty, po upływie przewidzianego prawem terminu i uprawomocnieniu się orzeczenia, kierowano do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności. Z kolei po otrzymaniu orzeczeń opatrzonych klauzulą wykonalności, występowano do komorników sądowych z wnioskami o wszczęcie egzekucji. Z analizy spraw wynikało, że wszystkie czynności windykacyjne dokonywane były niezwłocznie i właściwie dokumentowane.  
(akta kontroli str. 199-219, 762-770, 776-780, 1007-1011, 1512-1516)

W przypadku jednej z objętych badaniem spraw<sup>27</sup> ustalono adres pobytu dłużnika w kraju Unii Europejskiej<sup>28</sup> oraz zawarto 24 września 2020 r. umowę o współpracy z kancelarią prawną celem przeprowadzenia postępowania sądowego/egzekucyjnego dotyczącego pięciu wierzytelności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa i dochodzenia należności w innym państwie członkowskim UE.

Od ww. umowy odstąpiono 13 stycznia 2021 r., a przyczynę odstąpienia od działań w celu wydania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego lub Europejskiego Nakazu Zapłaty Naczelnik Wydziału Finansowo-Budżetowego wyjaśniła w sposób następujący: *podejmowane były próby znalezienia rzetelnej kancelarii (w Polsce lub w Holandii), która mogłaby poprowadzić postępowanie sądowe oraz egzekucyjne w miejscu pobytu dłużników (...). Nie udało się skutecznie dotrzeć do radców prawnych, którzy zaoferowałyby swoje konkretne i rzetelne usługi w zakresie prowadzenia spraw przed instytucjami/podmiotami na terytorium Holandii. Trudna zaś współpraca z kancelarią prawną (...) spowodowała utratę zaufania do podmiotów tego typu (...) Pomimo braku merytorycznej aktywności kancelarii, wystawiona została Powiatowi faktura proforma za ustalone usługi, a także uzależniono ich podjęcie od uregulowania płatności. Uchybienie przez ww. kancelarię terminu wskazanego na podjęcie czynności w sprawie spowodowało konieczność odstąpienia od zawartej umowy.* Wskazała również, że przeprowadzenie wyliczenia szacunkowych kosztów dochodzenia należności wykazało, że koszty wynagrodzenia ryczałtowego kancelarii prawnej, uzyskania Europejskich Tytułów Egzekucyjnych, wpisu sądowego, pełnomocnictwa, dostarczenia tytułu wykonawczego dłużnikowi, kosztów komorniczych w Holandii i kosztów tłumaczenia przysięgłego dokumentów są wysokie, co przy braku pewności co do skuteczności windykacji oraz przy braku wiedzy o istnieniu jakiegokolwiek majątku dłużników w Holandii oznacza niewspółmierność tych kosztów do wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i niegospodarność wszczynania takiej procedury w tym konkretnym przypadku. *Dodatkowym argumentem przemawiającym za rezygnacją z windykacji poza granicami Polski jest skala poniesionych już dotychczas jej kosztów na terytorium naszego kraju (...) gdzie koszty całej procedury (...) sięgają już równowartości samej dochodzonej należności. Obecnie są prowadzone działania mające na celu niedopuszczenie do przedawnienia się omawianych należności przy jednoczesnym minimalizowaniu ponoszonych kosztów (...). Z uwagi zaś na wiek dłużników istnieje (...) przypuszczenie co do ich powrotu do kraju i nabycia uprawnień emerytalno-rentowych, które mogą się stać źródłem zaspokojenia przyszłej egzekucji omawianych zaległości.*

(akta kontroli str. 1491-1498, 1509-1511)

---

<sup>27</sup> Dłużnicy A. i H.S.

<sup>28</sup> Dalej: UE.

9. W latach 2020-2023 (I kwartał) w Starostwie złożono sześć wniosków o udzielenie ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, z których jeden rozpatrzono pozytywnie.

Wnioski rozpatrzone negatywnie dotyczyły umorzenia należności w łącznej kwocie 53 tys. zł<sup>29</sup> i rozłożenia na raty należności w kwocie 19,7 tys. zł.

Rozpatrzony pozytywnie wniosek dotyczył wyrażenia zgody na zapłatę należności w kwocie 2,7 tys. zł w ratach.

Ponadto z urzędu dokonano umorzenia należności w czterech sprawach, a w jednej sprawie odstąpiono od dochodzenia należności.

W jednej sprawie Wojewoda Opolski nie wyraził zgody na wniosek Starosty o odstąpienie od dochodzenia należności w wysokości nie przekraczającej wraz z odsetkami 100 zł, argumentując to tym, iż ten sam dłużnik pozostaje w zwłoce z dwóch tytułów w łącznej kwocie przekraczającej 100 zł.

W Starostwie nie obowiązywały w kontrolowanym okresie procedury wewnętrzne w obszarze udzielania ulg w spłacie lub zawierania ugód w sprawie należności spornych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 758-761, 781, 982-1006, 1014-1025)

Badaniem objęto pięć spraw, w tym: a/ sprawę odstąpienia od dochodzenia należności w kwocie poniżej 100 zł, b/ czterech spraw dotyczących umorzenia należności w łącznej kwocie należności głównej 77,2 tys. zł oraz 41,5 tys. zł odsetek. Badanie wykazało, że:

- Starosta w każdej z ww. spraw występował do Wojewody Opolskiego o zgodę na odstąpienie od dochodzenia należności lub na ich umorzenie i taką zgodę uzyskał,
- powodem umorzenia lub odstąpienia od dochodzenia należności w kwocie należności głównej 77,2 tys. zł była m.in. konieczność poniesienia kosztów w kwocie kilkukrotnie wyższej od należności w celu m.in. ustanowienia kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, konieczność generowania kolejnych kosztów, w tym w celu ustalenia aktualnego miejsca pobytu dłużnika (co w związku z umarzeniem wcześniejszych postępowań egzekucyjnych z uwagi na ich bezskuteczność uznano za działanie niecelowe i niegospodarne), niemożliwość prowadzenia postępowań sądowych i egzekucyjnych z uwagi na brak uprawnionej reprezentacji spółki będącej dłużnikiem oraz bezzasadność prowadzenia egzekucji z nieruchomości ww. spółki z uwagi na obciążenie gruntu hipotekami na łączną kwotę obciążenia ponad 1 408 tys. zł, przy wartości obciążonej działki wielokrotnie niższej od łącznego obciążenia hipotecznego.

(akta kontroli str. 781, 794-796, 881-938)

W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta nie występował do Wojewody Opolskiego o zawarcie ugód w sprawach należności spornych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 781)

10. W latach 2020-2022 (I kwartał) w księgach rachunkowych Starostwa dokonano odpisu 83 należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa (w łącznej kwocie 0,9 tys. zł) w ciężar kosztów. I tak:

- w 2020 r. spisano 23 należności w kwocie łącznej 145,68 zł,
- w 2021 r. spisano 59 należności w kwocie łącznej 743,09 zł,
- w I kwartale 2023 r. spisano jedną należność w kwocie 36,21 zł.

(akta kontroli str. 782, 794-818)

---

<sup>29</sup> Należność główna.

Badanie próby pięciu najwyższych spisanych kwot<sup>30</sup> w kwocie łącznej 0,4 tys. zł wykazało, że spisanie ww. należności nastąpiło zgodnie z przepisami, a przy podejmowaniu decyzji o spisaniu należności stan faktyczny sprawy był wyjaśniony. Wskazane przesłanki do spisania ww. należności były uzasadnione tym, że do dłużników tych kilkakrotnie każdego roku wysyłano za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wezwania do zapłaty, a z uwagi na kwoty ww. należności ich dochodzenie na drodze sądowej uznano za ekonomicznie nieuzasadnione. Dodatkowo, w przypadku najwyższej ze spisanych należności w kwocie 269,14 zł dłużnik zmarł, a spadkobiercy nie zostali prawnie ustanowieni.

(akta kontroli str. 794-803)

Z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2020-2022 (I kwartał) dokonano 71 odpisów aktualizacyjnych należności w łącznej kwocie 105,5 tys. zł. I tak:

- w 2020 r. dokonano jednego odpisu na kwotę 43 655,89 zł,
- w 2021 r. dokonano 37 odpisów na łączną kwotę 26 312,54 zł,
- w 2022 r. dokonano 33 odpisy na łączną kwotę 35 567,33 zł.

(akta kontroli str. 782, 819-864)

W latach 2020-2022 w Starostwie obowiązywały *Zasady dokonywania odpisów aktualizacyjnych w dochodach Skarbu Państwa*. W zasadach tych wskazano przypadki, w których należności będą uznawane za wątpliwe. I tak, według ww. zasad należnościami wątpliwymi były m.in. należności od dłużników: postawionych w stan likwidacji bądź upadłości, wobec których umorzono postępowanie egzekucyjne z powodu stwierdzenia jego bezskuteczności, dla których nie można ustalić miejsca pobytu, w stosunku do których koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego przewyższałyby kwotę należności.

(akta kontroli str. 821, 828, 839)

Badanie próby pięciu najstarszych należności<sup>31</sup> pod kątem objęcia ich odpisem aktualizacyjnym wykazało, że należności te objęto odpisem aktualizacyjnym zgodnie z zasadami wskazanymi w obowiązujących w tym zakresie procedurach wewnętrznych.

(akta kontroli str. 199-203, 819-864)

11. W latach 2020-2023 (I kwartał) sprzedano nieruchomości (działki/budynki i lokal) lub udziały w części nieruchomości (działkach) o łącznej powierzchni gruntu 3,6815 ha, powierzchni budynków 3 589 m<sup>2</sup> oraz powierzchni lokalu 43 m<sup>2</sup>. Wartość ww. nieruchomości - wg prowadzonej dla celów księgowych ewidencji - wynosiła 2 414 tys. zł, a uzyskane dochody ze sprzedaży wyniosły 874 tys. zł.

(akta kontroli str. 622-623)

Badaniem objęto trzy zakończone sprawy, dotyczące sprzedaży: a/ zespołu dworsko-parkowego w Karczowie o powierzchni 3,5932 ha (2020 r.), b/ nieruchomości gruntowej w Tułowicach o powierzchni 0,0544 ha (2021 r.), c/ lokalu niemieszkalnego w Turawie o powierzchni 43 m<sup>2</sup> (2021 r.).

I tak:

a/ Starosta zawarł 5 czerwca 2020 r. umowę notarialną sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa zabudowanej zespołem

<sup>30</sup> Bogumił U. (269,14 zł), Justyna Sz. (42,39 zł), Genowefa i Ryszard A. (46,02 zł), Jolanta J. (36,21 zł), Mirosław K. (25,73 zł).

<sup>31</sup> Należności z terminem zapłaty w latach 2001-2012: Andrzej S., Jan M., Michał T., Andrzej L., Evo (...) sp. z o.o.

dworsko-parkowym<sup>32</sup> wpisanym do rejestru zabytków<sup>33</sup>, położonym w Karczowie<sup>34</sup> za cenę 801,5 tys. zł.

Wnioskiem o wyrażenie zgody na ww. sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego Starosta zwrócił się 17 lutego 2017 r. do Wojewody Opolskiego i Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu. Wojewoda Opolski pismem z 17 października 2017 r. nie wyraził zgody na sprzedaż ww. nieruchomości uzasadniając to m.in. opracowywaniem pierwszej polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o której mowa w art. 10a ugn.

Ponownie Starosta zwrócił się do Wojewody Opolskiego o wyrażenie ww. zgody:

- 8 listopada 2017 r. uzasadniając to m.in. technicznym zdegradowaniem obiektu na skutek braku jego ogrzewania i niewykonywania bieżących konserwacji przez okres dwudziestu lat oraz wysokimi kosztami utrzymania obiektu;

- 12 kwietnia 2019 r. uzasadniając to brakiem możliwości oddania ww. nieruchomości w odpłatne używanie z powodu jej zdegradowanego stanu technicznego, wymagającego kapitalnego remontu, którego koszty przekraczałyby wartość całej nieruchomości o oszacowanej wartości 1 083 tys. zł<sup>35</sup> oraz wydatkowaniem 365,8 tys. zł w okresie od stycznia 2017 r. do kwietnia 2019 r.<sup>36</sup> na bieżące utrzymanie nieruchomości.

Zarządzeniem z 24 października 2019 r.<sup>37</sup> Wojewoda Opolski wyraził zgodę na sprzedaż ww. nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.

Operat szacunkowy z 29 listopada 2019 r. sporządzono dla potrzeb zbycia w drodze przetargu i wykorzystano dla celu, dla którego został sporządzony - zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ugn - w okresie do 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Cenę nieruchomości ustalono w kwocie wyższej od wartości określonej w operacie szacunkowym<sup>38</sup>, w tym w stosunku do części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wskazano, że ustalona w przetargu cena tej części nieruchomości – zgodnie z art. 68 ust. 3 ugn – podlega obniżeniu o 50%<sup>39</sup>.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego umieszczono na tablicy ogłoszeń Starostwa<sup>40</sup>, w Internecie<sup>41</sup> przez okres 21 dni, tj. zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ugn, a także w lokalnej prasie<sup>42</sup>. W ogłoszeniu o wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży podano informacje, o których mowa w art. 35 ust. 2 ugn.

Stosownie do treści art. 28 ust. 2 ugn, warunki zbycia nieruchomości obwieszczono w ogłoszeniu o I przetargu ustnym ww. nieruchomości<sup>43</sup> na tablicach ogłoszeń Starostwa<sup>44</sup>, a informację o ogłoszeniu przetargu zamieszczono w Internecie<sup>45</sup> oraz lokalnej prasie<sup>46</sup>. W ogłoszeniu o przetargu podano informacje, o których mowa

<sup>32</sup> Na podstawie aktu notarialnego z 16 grudnia 2016 r. Politechnika Opolska jako właściciel ww. nieruchomości zrzekła się prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Nieruchomość została przekazana Staroście protokołem zdawczo-odbiorczym z 5 stycznia 2017 r.

<sup>33</sup> Dwór murowany, zbudowany na przełomie XVII/XVIII wieku, przebudowany w 1880 r., wpisany do rejestru zabytków w 1965 r.

<sup>34</sup> Gmina Dąbrowa.

<sup>35</sup> Operat szacunkowy z 6 lutego 2017 r.

<sup>36</sup> Tj. w okresie pozostawiania nieruchomości w zasobie Skarbu Państwa.

<sup>37</sup> Zarządzenie nr 131/19.

<sup>38</sup> Tj. 1 164 tys. zł.

<sup>39</sup> Wartość części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oszacowano w kwocie 763,9 tys. zł.

<sup>40</sup> W okresie od 12 grudnia 2019 r. do 2 stycznia 2020 r., tj. przez okres 21 dni.

<sup>41</sup> [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl), w Biuletynie Informacji Publicznej (dalej: BIP) Starostwa i Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

<sup>42</sup> Gazeta Wyborcza, wydanie z 17 grudnia 2019 r.

<sup>43</sup> 16 kwietnia 2020 r.

<sup>44</sup> W okresie od 30 stycznia do 31 marca 2020 r.

<sup>45</sup> Na stronie [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl) i w BIP w okresie od 30 stycznia do 31 marca 2020 r.

<sup>46</sup> Gazeta Wyborcza, wydanie z 30 stycznia 2020 r.

w art. 38 ust. 2 ugn. W warunkach zbycia nieruchomości wskazano cenę wywoławczą w kwocie 1 170 tys. zł. Ponadto przystępujących do przetargu zobowiązano do złożenia oświadczenia, że w przypadku zakupu nieruchomości zobowiązują się do przeprowadzenia robót zabezpieczających budynek dworu w terminie do pięciu lat od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz ustanowienia na rzecz zbywcy prawa odkupu nieruchomości w przypadku niedotrzymania terminów przeprowadzenia prac zabezpieczających<sup>47</sup>.

Powołana zarządzeniem Starosty<sup>48</sup> Komisja Przetargowa w sporządzonym 16 kwietnia 2020 r. protokole z wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem I przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa stwierdziła m.in., że w licytacji wzięł udział jeden uczestnik, który zgłosił cenę 1 190 tys. zł. Ustalona w przetargu cena, po zastosowaniu ww. bonifikaty 50% dla części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wyniosła 801,5 tys. zł.

Informację o wynikach przetargu wywieszono na tablicach ogłoszeń Starostwa<sup>49</sup>.

Organizator przetargu – stosownie do treści art. 41 ust. 1 ugn – zawiadomił 29 kwietnia 2020 r. osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wpłacone wadium w kwocie 117 tys. zł<sup>50</sup> zostało zaliczone na poczet nabycia ceny nieruchomości, a pozostałą kwotę 684,5 tys. nabywca wpłacił w okresie od 28 maja do 2 czerwca 2020 r., tj. przed zawarciem ww. umowy.

Ww. protokół z przeprowadzonego przetargu – stosownie do treści art. 28 ust. 3 ugn – stanowił podstawę do zawarcia umowy sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła 5 czerwca 2020 r. w formie aktu notarialnego, a 6 czerwca 2020 r. nastąpiło protokolarne przekazanie zbytej nieruchomości jej nabywcy.

O ww. transakcji sprzedaży Wojewoda Opolski został poinformowany 10 czerwca 2020 r.

(akta kontroli str. 1285 - 1410)

b/ w trybie bezprzetargowym - na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 6 i 6b ugn - Starosta zawarł 30 marca 2021 r. umowę notarialną sprzedaży na rzecz dotychczasowego dzierżawcy<sup>51</sup> lokalu niemieszkalnego Skarbu Państwa, położonego w Turawie za cenę 50 tys. zł wraz z udziałem w prawie własności gruntu<sup>52</sup> stanowiącego współwłasność Skarbu Państwa. Uprzednią zgodę na ww. sprzedaż wyraził Wojewoda Opolski<sup>53</sup>.

Cenę nieruchomości ustalono w kwocie wyższej od wartości określonej w operacie szacunkowym<sup>54</sup>, tj. powiększono ją o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży<sup>55</sup>. Operat szacunkowy z 6 sierpnia 2020 r. sporządzono dla potrzeb sprzedaży i wykorzystano dla celu, dla którego został sporządzony - zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ugn - w okresie do 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

<sup>47</sup> M.in. uzupełnienia ubytków w pokryciu dachowym, wymiana i uzupełnienie rynien, podparcie splekanych sklepień w pomieszczeniach piwnicznych, uszczelnienie płyty tarasu.

<sup>48</sup> Zarządzenie nr OR.120.26.2018 z 4 czerwca 2018 r.

<sup>49</sup> W okresie od 24 do 30 kwietnia, tj. przez okres 7 dni.

<sup>50</sup> Tj. 10% ceny wywoławczej.

<sup>51</sup> Spółka komunalna z Turawy odpowiedzialna za dostawę wody i odbiór ścieków.

<sup>52</sup> 1317/10000 części w prawie własności działki o powierzchni 0,1650 ha.

<sup>53</sup> Zarządzenie nr 142/20 Wojewody Opolskiego z 10 grudnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dzierżawcy oraz przyznanie temu dzierżawcy pierwszeństwa jej nabycia.

<sup>54</sup> Tj. 47,6 tys. zł.

<sup>55</sup> M.in. oszacowania wartości nieruchomości i ogłoszeń w prasie.

Informację o ww. nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowego dzierżawcy umieszczono na tablicy ogłoszeń Starostwa<sup>56</sup>, w Internecie<sup>57</sup> oraz w lokalnej prasie<sup>58</sup>.

W ogłoszeniu o wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży<sup>59</sup> podano informacje, o których mowa w art. 35 ust. 2 ugn, w tym wskazano termin do 26 lutego 2021 r. na złożenie wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ugn. Wniosek o skorzystanie z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu niemieszkalnego został złożony 22 stycznia 2021 r., tj. z dochowaniem ww. terminu.

Warunki zbycia nieruchomości zostały ustalone z nabywcą w protokole z rokowań sporządzonym 3 marca 2021 r., który poprzedzał zawarcie umowy sprzedaży 30 marca 2021 r.

O ww. transakcji sprzedaży Wojewoda Opolski został poinformowany 30 marca 2021 r.

(akta kontroli str.1065-1094, 1136-1142)

c/ w trybie bezprzetargowym - na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn - Starosta zawarł 26 maja 2021 r. umowę notarialną sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych<sup>60</sup> nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Tułowicach, za cenę 18,6 tys. zł. Upřednią zgodę na ww. sprzedaż wyraził Wojewoda Opolski<sup>61</sup>.

Cenę nieruchomości ustalono w kwocie, która po zastosowaniu art. 69 ugn była równa wartości rynkowej prawa własności tych nieruchomości gruntowych<sup>62</sup>. Nabywcy nieruchomości ponieśli również koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży<sup>63</sup> w kwocie 1,1 tys. zł.

Operat szacunkowy z 16 lipca 2020 r. sporządzono dla potrzeb sprzedaży i wykorzystano dla celu, dla którego został sporządzony - zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ugn - w okresie do 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Informację o ww. nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz ich dotychczasowych użytkowników wieczystych umieszczono na tablicy ogłoszeń Starostwa<sup>64</sup>, w Internecie<sup>65</sup> oraz w lokalnej prasie<sup>66</sup>. W ogłoszeniu o wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży podano informacje, o których mowa w art. 35 ust. 2 ugn.

Warunki zbycia nieruchomości zostały ustalone z nabywcą w protokole z rokowań sporządzonym 30 kwietnia 2021 r., który poprzedzał zawarcie umowy sprzedaży.

O ww. transakcji sprzedaży Wojewoda Opolski został poinformowany 25 czerwca 2021 r.

(akta kontroli str. 1095-1135)

Jednostka kontrolowana nie opracowała własnych procedur wewnętrznych dotyczących zbywania nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 4, 80)

<sup>56</sup> W okresie od 14 stycznia do 4 lutego 2021 r., tj. przez okres 21 dni.

<sup>57</sup> [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl), w BIP Starostwa i Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

<sup>58</sup> Gazeta Wyborcza, wydanie z 27 stycznia 2021 r.;

<sup>59</sup> Z 11 stycznia 2021 r.

<sup>60</sup> Wspólnicy spółki cywilnej.

<sup>61</sup> Zarządzenie nr 17/21 Wojewody Opolskiego z 1 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz ich współużytkowników wieczystych.

<sup>62</sup> Tj. 18,6 tys. zł.

<sup>63</sup> M.in. oszacowania wartości nieruchomości i ogłoszeń w prasie.

<sup>64</sup> W okresie od 15 lutego do 8 marca 2021 r., tj. przez okres 21 dni.

<sup>65</sup> [www.powiatopolski.pl](http://www.powiatopolski.pl), w BIP Starostwa i Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

<sup>66</sup> Gazeta Wyborcza, wydanie z 16 lutego 2021 r.

12. W latach 2020-2023 (I kwartał) w użytkowaniu wieczystym znajdowało się od 2 589 (2020 r.)<sup>67</sup> do 2 606 (I kwartał 2023 r.)<sup>68</sup> działek Skarbu Państwa. Według stanu na 31 marca 2023 r. 1 893 działki o powierzchni 676,7 ha<sup>69</sup> użytkowano odpłatnie, a 713 działek o powierzchni 424,1 ha użytkowano nieodpłatnie.

(akta kontroli str. 620, 622-625)

Jednostka kontrolowana nie opracowała własnych procedur wewnętrznych dotyczących oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 615, 655)

W latach 2020-2023 (I kwartał) Wojewoda Opolski wydał pięć decyzji o oddaniu nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste<sup>70</sup>.

Starosta nie zawarł w ww. okresie notarialnej umowy oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 1036- 1064)

13. W latach 2020-2023 (I kwartał) przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów objęto pięć działek o łącznej powierzchni 0,6 ha. Według ewidencji Starostwa wartość ww. nieruchomości<sup>71</sup> wynosiła łącznie 97 tys. zł, a dochody uzyskane w ww. okresie z tytułu tej formy udostępnienia majątku Skarbu Państwa wyniosły 127 tys. zł.

(akta kontroli str. 622)

Jednostka kontrolowana nie opracowała własnych procedur wewnętrznych dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

(akta kontroli str. 4, 80)

Badanie próby trzech spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe<sup>72</sup> wykazało, że: zaświadczenia potwierdzające przekształcenie zawierały wszystkie elementy wymagane art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>73</sup> i wydano je terminowo, a opłaty z tytułu przekształcenia ustalono z uwzględnieniem art. 7 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 622, 869-880)

W objętym kontrolą okresie wystąpił jeden przypadek odmowy wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Powyższe uzasadnione było tym, że ww. przekształcenie możliwe było jedynie na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe, na których posadowione były wyłącznie budynki mieszkalne (jedno lub wielorodzinne) wraz z budynkami gospodarczymi, garażami lub innymi obiektami lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi korzystanie z budynków mieszkalnych. W ww. przypadku<sup>74</sup> nieruchomość była oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako grunty orne

<sup>67</sup> O powierzchni 1098,4 ha.

<sup>68</sup> O powierzchni 1100,8 ha.

<sup>69</sup> Tj. 61% powierzchni działek Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym.

<sup>70</sup> Użytkownikom wieczystym PKP S.A. i PKP PLK S.A.

<sup>71</sup> Wg danych ewidencji prowadzonej dla celów księgowych.

<sup>72</sup> Trzy działki o łącznej powierzchni 0,3106 ha przekształcone w 2020 r.

<sup>73</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 904, ze zm., dalej: ustawa o przekształceniu.

<sup>74</sup> Wniosek o wydanie zaświadczenia z 17 listopada 2020 r., który wpłynął do Starostwa 15 grudnia 2020 r.



i rolne zabudowane oraz grunty pod rowami, a w chwili rozpatrywania wniosku jedna z działek była zabudowana - oprócz budynku mieszkalnego o powierzchni 470 m<sup>2</sup> - również budynkiem produkcyjno-usługowym o powierzchni 528 m<sup>2</sup>, tj. przekraczającym 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na tym gruncie.

Starosta skierował do osoby składającej ww. wniosek pismo informacyjne, lecz nie wydał postanowienia o odmowie wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 616, 654, 656-658)

14. W latach 2020-2023 (I kwartał) w trwałym zarządzie znajdowało się od 1 736 (2020 r.)<sup>75</sup> do 1 937 (I kwartał 2023 r.)<sup>76</sup> działek Skarbu Państwa, z tego 10 działek o powierzchni 262,6 ha<sup>77</sup> użytkowano w ww. okresie odpłatnie, a pozostałe działki nieodpłatnie.

(akta kontroli str. 624-625)

Jednostka kontrolowana nie opracowała własnych procedur wewnętrznych dotyczących oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd.

(akta kontroli str. 4, 80)

Badaniem objęto oddanie w 2023 r. (I kwartał) w nieodpłatny trwały zarząd trzech działek<sup>78</sup>.

Wniosek o oddanie w trwały zarząd ww. nieruchomości złożyła 1 września 2022 r. GDDKiA Oddział w Opolu wskazując, że działki te stanowią ciąg drogi krajowej nr 94. Starosta w piśmie z 8 września 2022 r. poinformował wnioskodawcę, że wyszczególnione we wniosku działki nie zostały dotychczas ujawnione w księgach wieczystych jako własność Skarbu Państwa, a obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej przejścia nieruchomości na własność Skarbu Państwa - wg stosownej decyzji Wojewody Opolskiego - spoczywa na zarządcy dróg.

W związku z ustaniem przyczyny, z powodu której oddalono wniosek z 1 września 2022 r., GDDKiA złożyła 2 lutego 2023 r. ponowny wniosek o oddanie ww. działek w trwały zarząd.

Decyzją z 7 lutego 2023 r. Starosta orzekł o oddaniu w trwały zarząd na czas nieoznaczony ww. trzech nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, zajętych pod drogę krajową.

Ww. decyzja zawierała elementy określone przepisami art. 45 ust. 1 i 2 ugn oraz informację, że w przypadku objętych badaniem nieruchomości odstąpiono od przekazania nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym z uwagi na uprzednie władanie ww. działkami przez GDDKiA Oddział w Opolu.

Wojewoda Opolski został pisemnie poinformowany o oddaniu ww. działek w nieodpłatny trwały zarząd 7 marca 2023 r.

(akta kontroli str. 962-969)

15. Na 31 marca 2023 r. Starostwo dysponowało 1 893 działkami Skarbu Państwa o powierzchni 676,7 ha oddanymi odpłatnie w użytkowanie wieczyste.

<sup>75</sup> O powierzchni 747,4 ha.

<sup>76</sup> O powierzchni 809,3 ha.

<sup>77</sup> Tj. ok. 1/3 powierzchni działek Skarbu Państwa w trwałym zarządzie.

<sup>78</sup> Nieruchomości w obrębie Nakło o nr: 1619/166, 1621/166; 1623/186 i łącznej powierzchni 0,1 ha; zajęte pod drogę krajową nr 94.

W latach 2020-2022 Starostwo dokonało aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa dla 529 działek (27,9%) o powierzchni 172,4 ha (25,5%), a dla 18 działek opłatę ustalono po raz pierwszy.

Wartość opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla pozostałych działek była zaktualizowana w latach: 2017-2019 dla 188 działek (10%) o powierzchni 33,6 ha, 2014-2016 dla 408 działek (21,6%) o powierzchni 180,9 ha, 2011-2013 dla 20 działek (1%) o powierzchni 9,6 ha, 2005-2010 dla 353 działek (19,6%) o powierzchni 120,1 ha, 1999-2004 dla 201 działek (10,6%) o powierzchni 90,4 ha, a dla 176 działek (9,3%) o powierzchni 67,6 ha przed 1999 r.

Na 31 marca 2023 r. Starostwo dysponowało 10 nieruchomościami Skarbu Państwa o powierzchni 262,6 ha, oddanymi odpłatnie w trwały zarząd pięciu zarządom. W latach 2020-2022 Starostwo nie dokonało przeszacowania wartości nieruchomości Skarbu Państwa oddanych odpłatnie w trwały zarząd i nie zaktualizowało opłat z tytułu trwałego zarządu ww. nieruchomości.

Wartość opłat z tytułu trwałego zarządu dla jednej z ww. 10 nieruchomości (gruntu) była zaktualizowana przed 1999 r., natomiast dla pozostałych dziewięciu nieruchomości opłaty te nie były aktualizowane. Jednocześnie opłaty te ustalono po raz pierwszy odpowiednio przed 1999 r. dla trzech nieruchomości, w latach 2005-2010 dla dwóch nieruchomości, w latach 2011-2013 dla jednej nieruchomości, w latach 2014-2016 dla dwóch nieruchomości i w latach 2017-2019 dla jednej nieruchomości o powierzchni 246 ha, stanowiącej 93,7% powierzchni nieruchomości w trwałym zarządzie.

W latach 2020-2022 koszty aktualizacji, w tym sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły 44,4 tys. zł i stanowiły 4,4% dotacji celowej otrzymanej na realizację zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa<sup>79</sup> otrzymanej od Wojewody Opolskiego w kwocie 1017,9 tys. zł.

W I kwartale 2023 r. Starostwo nie aktualizowało opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz nie ponosiło kosztów na opracowanie operatów szacunkowych.

(akta kontroli str. 161-162, 195-196, 565-566, 784)

Jednostka kontrolowana nie opracowała własnych procedur wewnętrznych dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że *plan aktualizacji opłat opracowywany był na bieżąco przez ówczesnego naczelnika Wydziału, w zależności od dostępności środków z przyznawanej (co do zasady) corocznie puli 60 tys. zł na wykonanie przez Starostę Opolskiego wszystkich zadań (...).* Składająca wyjaśnienia wskazała, że podstawową zasadą przy wyborze nieruchomości do dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa było uwzględnienie okresu, który upłynął od ostatniej aktualizacji, a jako drugą zasadę wskazała uwzględnienie korzyści, jaka uzyskiwana była z dokonywania aktualizacji poprzez *wybór tych spośród nieruchomości Skarbu Państwa, dla których wydatek na przeprowadzenie procedury aktualizacji (...) powodował wyższy wzrost opłaty rocznej. Nadto zaznaczyć należy, iż porównując korzyść wynikającą z przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu (...) wyższą korzyść (bowiem co najmniej 10-krotną) uzyskiwano przy aktualizacji opłat rocznych użytkowania*

<sup>79</sup> W tym 693,8 tys. zł w rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami, § 2110 Dotacje celowe przekazane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat oraz 324,1 tys. zł w rozdziale 75814 Różne rozliczenia finansowe, ww. § 2110.

wieczystego w porównaniu do ewentualnej korzyści wynikającej z aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, przy wydatkowaniu na aktualizację tej samej kwoty.

W sprawie uzyskiwania informacji dotyczących kształtowania się cen nieruchomości wyjaśniła, że zatrudniony do 23 lutego 2023 r. Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa, posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, dokonywał analizy cen nieruchomości z uwzględnieniem danych zawartych w ogólnodostępnych portalach internetowych.

(akta kontroli str. 80, 161-162, 172-173)

W wyjaśnieniu, czy - pomimo braku procedur wewnętrznych - aktualizacja opłat odbywała się w sposób planowy Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa stwierdziła, że aktualizacja opłat rocznych odbywała się z uwzględnieniem (...) wysokości przyznanych przez Wojewodę Opolskiego i pozostałych do wykorzystania środków dotacyjnych na ten cel w danym roku kalendarzowym. W latach 2020-2023 (I kwartał) nie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa z uwagi na ograniczoną wysokość przyznanych środków dotacyjnych i konieczność ustalenia priorytetu realizacji zadań przy ich wydatkowaniu.

Starostwo nie uznało dokonania aktualizacji opłat dla nieruchomości, dla których opłatę roczną ustalono po raz ostatni przed 1999 r. za zadanie priorytetowe, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 161-162, 172-173, 565-566)

Badanie aktualizacji opłat dziesięciu działek wykazało, że wycen nieruchomości dokonywali uprawnieni rzeczoznawcy, podstawą do naliczania opłat za korzystanie z nieruchomości były sporządzone przez ww. rzeczoznawców operaty szacunkowe, a aktualizacją objęto działki, dla których termin ustalenia poprzedniej opłaty był dłuższy niż trzy lata.

Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w Opolu w trybie art. 29 ust. 1 lit. f ustawy o NIK, udzielił informacji dotyczącej wartości 1 m<sup>2</sup> działek, przyjmowanych w rozliczeniach podatkowych w latach 2020-2022. Na podstawie ww. informacji oszacowano wartość objętych badaniem działek, która w dziewięciu przypadkach była wyższa od wartości ustalonej na podstawie sporządzonych dla potrzeb aktualizacji operatów szacunkowych sporządzonych w latach wcześniejszych<sup>80</sup>.

W czterech z ww. 10 objętych badaniem sprawach stwierdzono, że w prowadzonej w formie elektronicznej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa daty aktualizacji opłat nie były zgodne ze stanem faktycznym.

Nieprawidłowości w tym zakresie opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 617-619, 627-653, 771-775, 1413, 1411-1490, 1507-1508)

W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu w związku ze wzrostem opłat rocznych spowodowanych dokonaną aktualizacją.

(akta kontroli str. 162, 173)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W ewidencji księgowej Starostwa ujęto jako środki trwałe nieruchomości należące do Skarbu Państwa, pomimo że nieruchomości te nie były przeznaczone na potrzeby jednostki kontrolowanej, nie spełniały więc definicji środka trwałego wyrażonej w art.

<sup>80</sup> Tj, w okresie od 1992 r. do 2008 r.

3 ust 1 pkt 15 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>81</sup> i tym samym nie stanowiły dla Starostwa aktywów, w rozumieniu art. 3 pkt 12 ww. ustawy.

Wartość ww. nieruchomości Skarbu Państwa, która została wykazana w sprawozdaniach finansowych Starostwa<sup>82</sup> za lata 2020-2022 wyniosła na ostatni dzień roku odpowiednio: 146 437,9 tys. zł (2020 r.)<sup>83</sup>, 145 763,3 tys. zł (2021 r.)<sup>84</sup> oraz 144 369,3 tys. zł (2022 r.)<sup>85</sup> i tym samym zawiążyła o ww. wartości kwoty aktywów prezentowanych w rocznych sprawozdaniach finansowych Starostwa za lata 2020-2022.

(akta kontroli str. 173, 785-793)

Naczelnik Wydziału Finansowo-Budżetowego wyjaśniła, że *ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości (...)*. Wyjaśniła również, że *grunty stanowiące własność Skarbu Państwa zostały przyjęte do ewidencji bilansowej w 2014 r., w tym będące w wieczystym użytkowaniu w roku 2017, miało to zapobiec sytuacji, w której składnik majątku nie figurowałoby w ewidencji księgowej. Wartości gruntów zostały wycenione przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Starostwa (...) i przyjęte do ewidencji bilansowej oraz ujęte w sprawozdaniu finansowym Starostwa (...). Ujawniony został tym samym majątek trwały zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w sposób rzetelny i jasny. Stosowanie Krajowych Standardów Rachunkowości prowadzi do przyjęcia przez jednostkę pewnych schematów i rozwiązań, jednak w myśl art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości stosowanie ich nie jest obowiązkowe. W Starostwie (...) podjęto decyzję o prezentacji sytuacji majątkowej zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jako aktywów bilansowych i w konsekwencji tej decyzji włączeniu do wyniku finansowego jednostki (...)*.

(akta kontroli str. 191-192, 197-198)

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Finansów<sup>86</sup> oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszonym w Komunikacie Ministra Finansów<sup>87</sup> *grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste przez jednostkę wykonującą uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów, nie stanowią składnika aktywów jednostki samorządu terytorialnego. Ujmuje się je w ewidencji pozabilansowej prowadzonej ilościowo i wartościowo*. Powyższe stanowisko weszło w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów, tj. 20 lutego 2019 r. i miało po raz pierwszy zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za 2019 r. Tym samym w ocenie NIK należało najpóźniej w tym okresie sprawozdawczym uwzględnić powyższe zasady w polityce rachunkowości Starostwa.

W sprawie przyczyny nieuwzględnienia w polityce rachunkowości kontrolowanej jednostki ww. wytycznych i stanowiska Starosta wyjaśnił, że w roku 2014 i 2017, gdy

<sup>81</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

<sup>82</sup> W bilansie jednostki budżetowej.

<sup>83</sup> Kwota 146 437,9 tys. zł stanowiła 80,5% wartości wszystkich środków trwałych wykazanych w bilansie za 2020 r. (182 020,4 tys. zł).

<sup>84</sup> Kwota 145 763,3 tys. zł stanowiła 77,8% wartości wszystkich środków trwałych wykazanych w bilansie za 2021 r. (187 478 tys. zł).

<sup>85</sup> Kwota 144 369,3 tys. zł stanowiła 78,2% wartości wszystkich środków trwałych wykazanych w bilansie za 2022 r. (184 632,2 tys. zł).

<sup>86</sup> Pismo Ministerstwa Finansów ST1-4834-1044/06 z dnia 29 września 2006 r. ([https://rio.opole.pl/download/attachment/2581/pismo\\_mf\\_2006-09-29.pdf](https://rio.opole.pl/download/attachment/2581/pismo_mf_2006-09-29.pdf)).

<sup>87</sup> Komunikat Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności (Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19).

miało miejsce przyjęcie do ewidencji wartościowej gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa podjęto decyzję o prezentacji sytuacji majątkowej zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jako aktywa bilansowe i w konsekwencji tej decyzji o włączeniu do wyniku finansowego jednostki. Przepisy obowiązującego prawa nie precyzują w sposób jasny i klarowny sposobu ewidencji wspomnianego majątku trwałego, zaś w orzecznictwie w ówczesnym czasie niewiele było jednoznacznych i bezsprzecznych interpretacji oraz opracowań, które jasno wskazywałyby sposób ujmowania w księgach rachunkowych zasobu Skarbu Państwa, oddanego Staroście do zarządzania (...) Nie bez znaczenia jest też fakt, iż państwowy organ nadzoru i kontroli finansowej samorządu terytorialnego jakim jest Regionalna Izba Obrachunkowa w Opolu dwukrotnie przeprowadził w Starostwie kompleksowe kontrole dotyczące gospodarki finansowej (...) i prowadzoną do tego ewidencję księgową i nie stwierdził nieprawidłowości w tym zakresie. (...) Ujawniając majątek trwały zasobu nieruchomości Skarbu Państwa poprzez przyjęcie tych aktywów do ewidencji bilansowej działano w dobrej wierze, aby w sposób jasny i rzetelny zobrazować wartość państwowych nieruchomości zarządzanych przez Starostę, co przełożyło się na przyjęcie takiej polityki rachunkowości jaka wynika z zarządzeń Starosty w sprawie Zakładowego Planu Kont oraz szczegółowych zasad prowadzenia rachunkowości w Starostwie Powiatowym w Opolu.

(akta kontroli str. 1517-1616, 1619-1620)

2. W czterech z 10 objętych badaniem sprawach w zakresie aktualizacji opłat (40% spraw objętych badaniem) stwierdzono, że w prowadzonej w formie elektronicznej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, daty aktualizacji opłat nie były zgodne ze stanem faktycznym, przez co ww. ewidencja nie była w powyższym zakresie prowadzona w sposób rzetelny, z dochowaniem należytej staranności.

I tak:

- w przypadku działki nr 218/3 Suchy Bór w prowadzonej ewidencji wskazano jako datę ostatniej aktualizacji 1 stycznia 2009 r., a aktualizacja ta nastąpiła w 2004 r.<sup>88</sup>,
- w przypadku działek nr 168/3 i 168/4 w Tułowicach Małych w prowadzonej ewidencji wskazano jako datę ostatniej aktualizacji 1 stycznia 2013 r., a aktualizacja ta nastąpiła od stycznia 2009 r.,
- w przypadku działki nr 236/1 w Niemodlinie w prowadzonej ewidencji wskazano jako datę ostatniej aktualizacji 16 października 1996 r., a aktualizacja ta nastąpiła od 30 listopada 1992 r.

(akta kontroli str. 617, 628, 1413, 1439, 1444, 1451, 1459)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła: *nieścisłości pomiędzy wskazaniem daty aktualizacji w prowadzonym w postaci elektronicznej (przy pomocy elektronicznego programu ERGO) rejestrze zasobu nieruchomości Skarbu Państwa a stanem faktycznym wynika z błędu powstałego przy wprowadzaniu danych do elektronicznej bazy danych programu ERGO (...) właściwa data dokonania aktualizacji w zakresie nieruchomości oznaczonych nr działek 218/3 obr. Suchy Bór, 168/3 i 168/4 obr. Tułowice oraz 236/1 obr. Niemodlin została poprawiona i przekazana NIK (...).*

(akta kontroli str. 867-868, 1228)

3. W Starostwie w okresie objętym kontrolą nie podejmowano działań mających na celu aktualizację opłat dla 176 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i dla czterech nieruchomości oddanych w trwały zarząd, dla których opłaty roczne

<sup>88</sup> Na podstawie orzeczenia SKO z dnia 31 marca 2004 r.

ustalono przed 1999 r.<sup>89</sup> i dotychczas nie zostały zaktualizowane lub zaktualizowano je ostatnio przed 1999 r. Brak podejmowania działań mających na celu aktualizację opłat rocznych nie aktualizowanych od 25 lat było działaniem nierzetelnym.

Spośród 1893 działek oddanych wg stanu na 31 marca 2023 r. w odpłatne użytkowanie wieczyste nie przeprowadzono w kontrolowanym okresie aktualizacji opłat dla 1346 działek (71,1%). Dla 750 działek (39,6%) ostatnia aktualizacja opłat lub ustalenie tej opłaty po raz pierwszy miało miejsce nie mniej niż 10 lat temu, przy czym dla 176 działek (9,3%) o łącznej powierzchni 67,6 ha opłatę ustalono po raz ostatni przed 1999 r.

W kontrolowanym okresie dla żadnej z 10 nieruchomości oddanych odpłatnie w trwały zarząd nie przeprowadzono aktualizacji opłat, przy czym dla trzech działek od ustalenia opłaty po raz pierwszy (bez późniejszej jej aktualizacji) upłynęło ponad 10 lat, a dla czterech z ww. nieruchomości o łącznej powierzchni 1,2 ha ostatnia aktualizacja lub ustalenie opłaty po raz pierwszy (bez późniejszej jej aktualizacji) miało miejsce przed 1999 r.

Jednocześnie, w latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta nie wnioskował do Wojewody Opolskiego o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat, a tym samym dodatkowych środków na ten cel nie pozyskano.

(akta kontroli str. 565-566, 867, 1226)

*W sprawie przyczyny braku uznania aktualizacji opłat ww. 180 działek za zadanie pilne i priorytetowe oraz przyczyny braku wnioskowania o dodatkowe środki finansowe na ten cel Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że w latach 2020-2022 nie zwracano się w ciągu trwania danego roku z wnioskiem do Wojewody Opolskiego o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat (...) wniosek o przyznanie dodatkowych środków dotacji nie był także składany w pierwszym kwartale bieżącego roku, z uwagi na zakończenie zaledwie jego I kwartału i dysponowanie (na ten czas) zapasem środków z przyznanej na rok 2023 dotacji.(...) Przy czym (...) Starosta w trzecim kwartale każdego roku na wniosek Wojewody Opolskiego, w ramach prac nad projektem budżetu państwa na kolejny rok, zgłasza temu organowi na następny rok kalendarzowy zapotrzebowanie na środki dotacji celowej w rozdziale 700005 (...). Przedkładając w roku 2022 Wojewodzie Opolskiemu zapotrzebowanie na środki dotacji celowej na zadania realizowane w zakresie gospodarowania nieruchomościami na rok 2023, zwrócono się z wnioskiem o przyznanie o 10 tys. wyższej dotacji (wynoszącej łącznie 70 tys. zł) niż uzyskiwana dotychczas (60 tys. zł) na realizację zadań, w tym aktualizację opłat. Powyższe nie spotkało się z akceptacją Wojewody Opolskiego, który przyznał Staroście środki w stałej kwocie 60 tys. zł. (...) Nie dysponując wystarczającą dotacją Starosta nie może planować i przeprowadzić skutecznie w zwiększonym stopniu np. aktualizacji opłat.(...) pomimo zgłoszonej prośby o zwiększenie limitu rocznej dotacji celowej, Wojewoda Opolski nie przyznał wyższych środków, uniemożliwiając tym samym zwiększenie ilości zadań polegających np. na przeprowadzeniu aktualizacji opłat. W sprawie przyczyny braku aktualizacji w latach 2020-2023 (I kwartał) opłat z tytułu trwałego zarządu wyjaśniła, że nie dokonywano aktualizacji opłat z uwagi na ograniczoną wysokość przyznanych środków dotacyjnych i konieczność ustalenia priorytetu realizacji zadań przy ich ustalaniu.*

(akta kontroli str. 172, 867, 1226-1227, 1230-1231)

NIK zwraca uwagę, że zarówno w składanych Wojewodzie Opolskiemu sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020-

<sup>89</sup> 9,5% działek w odpłatnym użytkowaniu wieczystym/trwałym zarządzie.

2022, w prognozie dotyczącej aktualizacji opłat przedstawionej w planie wykorzystania zasobów nieruchomości Skarbu Państwa<sup>90</sup>, jak i w zapotrzebowaniu na środki dotacji celowej na 2023 r. Starosta nie informował Wojewody Opolskiego o liczbie nieruchomości Skarbu Państwa, dla których istnieje pilna potrzeba przeprowadzenia aktualizacji opłat z uwagi na znaczny upływ czasu od ostatniej ich aktualizacji lub pierwszego ustalenia.

(akta kontroli str. 312-315, 327-331, 350-352, 371, 1230

Ponadto, przeprowadzona przez NIK analiza wykazała, że wartość objętych szczegółowym badaniem dziewięciu nieruchomości<sup>91</sup> ustalona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych w latach 1992-2008 wynosiła łącznie 2 615,4 tys. zł, podczas gdy oszacowana na podstawie informacji przekazanych przez Drugi Urząd Skarbowy w Opolu a dotyczących wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych przyjmowanych w rozliczeniach podatkowych, kształtowała się w latach 2020-2022 na poziomie ponad 14 700 tys. zł łącznie.

Kwota ustalonych przez Starostwo opłat rocznych wynosiła dla tych nieruchomości łącznie 61,4 tys. zł, natomiast oszacowana na podstawie ww. informacji Drugiego Urzędu Skarbowego w Opolu mogła wynieść ok. 264 tys. zł i być wyższa o 330%.

Zatem zdaniem NIK istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż wartości badanych nieruchomości wzrosły od czasu ostatniej ich aktualizacji, zaś długotrwały brak aktualizacji opłaty rocznej ww. nieruchomości mógł mieć negatywny wpływ na wysokość uzyskiwanych dochodów z uwagi na wysokie prawdopodobieństwo, że uzyskane dochody nie były adekwatne do wartości tych nieruchomości.

W sprawie przyczyny niezaktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego objętych badaniem nieruchomości Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że: *w pierwszej kolejności nadmienić należy, że Starosta nie może wypowiadać się co do wartości nieruchomości oszacowanych przed 1999 r., bowiem nie były one ustalane na jego zlecenie, jak też za prawidłowość przeprowadzonego w tym zakresie postępowania odpowiadał inny organ. Niemniej nadmienić należy, że możliwość posłużenia się operatem szacunkowym sporządzonym na potrzeby sprzedaży czy aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może nastąpić w innym celu, niż powód jego sporządzenia. (...) Z tych względów nie sposób zgodzić się ze (...) stwierdzeniem Najwyższej Izby Kontroli o oszacowaniu nieuzyskanych dochodów na podstawie informacji pozyskanych z Drugiego Urzędu Skarbowego (...). Wskazała również, że w przypadku założenia, iż wszystkie nieruchomości winny być aktualizowane w odstępie trzyletnim, średnia liczba objętych aktualizacją działek winna wynosić każdego roku 630, a rocznie na wykonanie tego zadania Starosta winien uzyskać 126 tys. zł dotacji oraz, że wskazana kwota na ten cel nie wydaje się być niemożliwą do uzyskania, tym bardziej, że rocznie przyznawana jest dotacja w wysokości 60 tys. zł na wszystkie realizowane przez Starostę zadania. Próba jej zwiększenia chociażby o 10 tys. zł nie spotkała się dotąd z uznaniem ze strony organu przekazującego środki dotacyjne (...). Starosta wydatkuje średnio rocznie na wykonanie corocznej aktualizacji działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste kwotę 15 tys. zł dotacji, odpowiadającą ¼ całości przyznanych środków (...).*

Odnosząc się do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że Starostwo zapotrzebowało na 2023 r. kwotę 70 tys. zł<sup>92</sup>, tj. o 10 tys. zł więcej niż dotychczasowe 60 tys. zł, o których mowa w ww. wyjaśnieniach. Powyższe nie oznacza jednak, że zapotrzebowano

<sup>90</sup> Przekazanym po raz pierwszy 4 marca 2022 r.

<sup>91</sup> Z 10 nieruchomości objętych badaniem.

<sup>92</sup> Bez wydatków na wynagrodzenia.

wyższe środki na aktualizację opłat. Środki na aktualizację opłat zapotrzebowano bowiem w kwocie 15 tys. zł, tj. w kwocie dotychczasowych średniorocznych wydatków na ten cel.

(akta kontroli str. 617-619, 627-653, 771-774, 867, 1227, 1230, 1411-1490, 1507-1508)

4. Starostwo otrzymało 15 grudnia 2020 r. wnioski o wydanie na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Pomimo wynikającego z art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>93</sup> wymogu dotyczącego odmowy wydania zaświadczenia (lub zaświadczenia o treści żądanej przez wnioskodawcę) w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, po rozpatrzeniu ww. wniosku z 15 grudnia 2020 r. i uznaniu, że grunt wskazany we wniosku nie kwalifikuje się do takiego przekształcenia, 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.

(akta kontroli str. 656-658)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że wnioskodawca został poinformowany o przyczynach odmowy wydania przez Starostę zaświadczenia oraz wskazała, że *żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami czy ustawy szczególnej, tj. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie wskazuje, iż odmowa przekształcenia winna zostać wydana w formie postanowienia. Z tego względu Starosta za właściwe i wystarczające uznał poinformowanie stron w drodze pisemnej o przyczynach odmowy.*

(akta kontroli str. 868, 1228)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Działania jednostki kontrolowanej, podejmowane w związku z realizacją dochodów z tytułu gospodarowania należności Skarbu Państwa i ich dochodzeniem co do zasady były prawidłowe. Starosta terminowo i w prawidłowych kwotach odprowadzał do dysponenta części budżetu państwa dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa, rzetelnie podejmował przewidziane prawem czynności w celu odzyskania zaległości z tego tytułu. Pojedyncze przypadki umorzenia należności Skarbu Państwa poprzedzone były uzyskaniem stosownej zgody Wojewody Opolskiego, a ich przyczyną była konieczność poniesienia kosztów ich dochodzenia wielokrotnie przewyższających kwotę dochodzonej należności. W kontrolowanym okresie wyrażenie przez Starostę zgody na udzielenie ulgi w spłacie należności wystąpiło w jednym przypadku, a udzielona ulga polegała na rozłożeniu płatności na raty. W objętych badaniem trzech postępowaniach dotyczących zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, a także oddania w trwały zarząd trzech nieruchomości gruntowych nie stwierdzono nieprawidłowości. Starosta podejmował działania w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, przeznaczając na ten cel ponad 44 tys. zł w latach 2020-2022 (I kwartał), tj. 4,4% dotacji celowej otrzymanej na realizację zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. 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

<sup>93</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.; dalej: KPA.



nieprawidłowym. Dlatego też brak podejmowania przez Starostę skutecznych działań w celu zaktualizowania opłat rocznych nieruchomości nie aktualizowanych od 25 lat NIK ocenia negatywnie. Pozostałe stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in. przypadków nierzetelności danych o dacie ostatniej aktualizacji opłat w prowadzonej w formie elektronicznej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oraz ujęcia nieruchomości należących do Skarbu Państwa w ewidencji księgowej Starostwa jako środki trwałe, pomimo że nieruchomości te nie były przeznaczone na potrzeby jednostki kontrolowanej, a więc nie spełniały definicji środka trwałego i w związku z tym powinny być ujmowane w ewidencji pozabilansowej jednostki kontrolowanej.

OBSZAR

## **2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem**

Opis stanu faktycznego

1. Zgodnie z obowiązującym w Starostwie Regulaminem Organizacyjnym realizacja zadań wynikających z przepisów ugn i nałożonych na Powiat w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa należała do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa. Zarówno w ww. regulaminie jak i zakresach uprawnień i odpowiedzialności Naczelnika i pracowników ww. wydziału nie wyszczególniono zadań związanych z zabezpieczeniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 4 ugn.

(akta kontroli str. 83-85, 92-93, 96-99, 107-113, 119-124, 129-131, 137-139, 1155-1157)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że zadania związane z zabezpieczeniem nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem wykonywane były w kontrolowanym okresie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa oraz wskazała, że realizacja wskazanych zadań powierzona była Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, który obowiązek ten wypełniał przy wykorzystaniu podległych pracowników (osób zatrudnionych w ww. wydziale) *na mocy posiadanych zakresów obowiązków w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.*

(akta kontroli str. 162, 173)

2. W latach 2020-2023 (I kwartał) w Starostwie nie wprowadzono procedur wewnętrznych określających zasady sprawowania nadzoru nad stanem budynków/budowli/lokali stanowiących własność Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 1034, 1180)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że w kontrolowanym okresie *dokonywano identyfikowania czynników zagrażających zapewnieniu dobrostanu nieruchomości Skarbu Państwa.*

W sprawie zidentyfikowanych ryzyk, planowanych działań przeciwdziałających stwierdzonym zagrożeniom i monitorowaniu ich skuteczności wyjaśniła, że w latach 2020-2023 (I kwartał) zidentyfikowano ryzyko kradzieży składników mienia wchodzącego w skład nieruchomości stanowiącej zespół dworsko-parkowy w Karczowie, możliwości podpalenia wskazanej nieruchomości oraz zagrożenia życia i zdrowia ewentualnych osób postronnych. Wyjaśniła też, że w związku z tym ryzykiem Starosta zaplanował i przeprowadził działania w postaci zapewnienia całodobowej ochrony fizycznej nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej ww. zespół dworsko-parkowy celem uniemożliwienia wejścia na teren nieruchomości

osobom niepowołanym. Wskazała, że: z uwagi na okoliczność, iż nie dokonano zgłoszenia (...) wystąpienia żadnego z zagrożeń w postaci kradzieży, podpalenia czy spalenia oraz narażenia na utratę życia i zdrowia ewentualnych osób niepowołanych właściwy wydaje się wniosek, że całodobowa ochrona była skuteczna, a powzięte przez Starostę (...) działania mające na celu przeciwdziałanie ryzykom – odpowiednie i zasadne.

(akta kontroli str. 1034, 1180, 1238-1241)

3. W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta podejmował następujące działania w celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem:

- zlecił ochronę budynków i mienia obiektu stanowiącego własność Skarbu Państwa (zespołu dworsko-parkowego w Karczowie)<sup>94</sup>, zabezpieczył dostawę energii elektrycznej oraz ubezpieczenie ww. obiektu, który został objęty umową sprzedaży z 5 czerwca 2020 r.; na powyższe zadanie wydatkowano w 2020 r. kwotę 72,5 tys. zł<sup>95</sup>,
- pokrył koszty doraźnych prac związanych z usunięciem wiatrołomów, demontażem uszkodzonej siatki i montażem nowej siatki ogrodzenia oraz wycinki suchego drzewa<sup>96</sup> znajdującego się w bliskiej odległości od ogrodzenia; na powyższe zadanie wydatkowano w 2022 r. kwotę 1 tys. zł,
- pokrył koszty doraźnej wycinki trzech obumarłych drzew na działce Skarbu Państwa, stwarzających zagrożenie dla uczestników ruchu drogowego<sup>97</sup>; na powyższe zadanie wydatkowano w 2022 r. kwotę 1,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 305, 341, 939-961, 970-981)

W latach 2020-2023 (I kwartał), w sprawach dotyczących stanu technicznego nieruchomości Skarbu Państwa i przeciwdziałania ich zniszczeniom Starosta nie współpracował z właściwym miejscowo powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że *nie występowała taka potrzeba*.

(akta kontroli str. 1181)

Badaniem w zakresie poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom stanu technicznego i przydatności do użytkowania lub dysponowania informacjami o realizacji tych obowiązków przez zarządzających ww. obiektami objęto próbę 10 nieruchomości (obiektów budowlanych), w tym trzech budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych) nieudostępnionych<sup>98</sup>, dwóch budynków niemieszkalnych<sup>99</sup>, dwóch budynków oddanych w najem<sup>100</sup> (mieszkalnego i niemieszkalnego), budynku niemieszkalnego oddanego w najem<sup>101</sup>, dwóch budynków niemieszkalnych oddanych w trwały zarząd<sup>102</sup>.

W wyniku kontroli stwierdzono, że Starosta nie poddał budynków, dla których nie został ustalony ich użytkownik okresowym kontrolom stanu technicznego oraz nie

<sup>94</sup> Umowę na usługę ochrony fizycznej budynków i mienia w okresie od 1 stycznia do 6 czerwca 2020 r. zawarto 18 grudnia 2019 r., a wykonawca został wyłoniony w postępowaniu w trybie zamówienia na usługi społeczne (art. 138o ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych).

<sup>95</sup> W tym: 66 tys. zł koszty całodobowej ochrony, 6 tys. zł koszty energii elektrycznej i 0,5 tys. zł koszty ubezpieczenia.

<sup>96</sup> Działka Skarbu Państwa nr 10/12 w Murowie.

<sup>97</sup> Działka Skarbu Państwa nr 97/1 położona w obrębie Radoszowice, gmina Niemodlin.

<sup>98</sup> Budynek mieszkalny oraz dwa budynki produkcyjno-usługowe i gospodarcze dla rolnictwa w Popielowie.

<sup>99</sup> Budynki stacji transformatorowej w Tarnowie Opolskim.

<sup>100</sup> Budynki w Górkach.

<sup>101</sup> Budynek w Niemodlinie.

<sup>102</sup> Budynki w Ozimku i Dobrzeniu Wielkim oddane w trwały zarząd Komendzie Wojewódzkiej Policji w Opolu.

posiadał informacji o realizacji obowiązków w tym zakresie przez zarządzających obiektami budowlanymi, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1182-1122, 1238-1279)

4. W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta gospodarował jedną nieruchomością Skarbu Państwa zabudowaną trzema budynkami, która nie została udostępniona podmiotom trzecim w trybie przewidzianym w ugn<sup>103</sup>.

W związku z wyjaśnieniami Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wskazującymi, że stan ww. obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości Skarbu Państwa *nie pozwala na ich udostępnienie*, w celu ustalenia stanu budynków oraz ich zabezpieczenia przed pogorszeniem się tego stanu, NIK Delegatura w Opolu zleciła przeprowadzenie kontroli ww. budynków właściwemu miejscowo powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego.

Kontrola przeprowadzona w dniu 4 września 2023 r. przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego<sup>104</sup> nie wykazała nieprawidłowości z zakresu prawa budowlanego. Objęte kontrolą obiekty budowlane od wielu lat były nieużytkowane i w ocenie PINB nie podlegają obowiązkom zawartym w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>105</sup>. Kontrola wykazała, że obiekty są zabezpieczone przed wejściem osób postronnych i oznaczone tabliczkami o zakazie wstępu, a *obecny stan budynków nie stwarza zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, zatem brak jest podstaw prawnych, by podejmować w stosunku do tych zabudowań dalsze czynności z zakresu Prawa budowlanego*.

(akta kontroli str. 1228, 1235-1237, 1245-1253, 1284, 1626-1653)

W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami<sup>106</sup>, które Starosta oddał w najem, w zawartych umowach zobowiązano najemców do utrzymania nieruchomości w należytym stanie i właściwej eksploatacji nieruchomości.

Według wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa monitorowanie stanu ww. nieruchomości ograniczone było do dokonywania przez niego *co najmniej raz w roku* oglądu zewnętrznego budynków, a przeprowadzenie ww. oglądu nie było dokumentowane.

(akta kontroli str. 1180, 1182-1192, 1268-1279, 1501-1506)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Starosta, gospodarując samodzielnie trzema budynkami w Popielowie<sup>107</sup>, stanowiącymi zabudowę zagrodową, zaniechał poddawania ich okresowym kontrolom stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, zgodnie z którymi obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli: okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu

<sup>103</sup> W Popielowie.

<sup>104</sup> Dalej: PINB.

<sup>105</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.; dalej: Prawo budowlane.

<sup>106</sup> W Niemodlinie i Górkach.

<sup>107</sup> 1/ budynek mieszkalny o powierzchni 97 m<sup>2</sup>, 2/ budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o powierzchni 111 m<sup>2</sup>, 3/ budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o powierzchni 69 m<sup>2</sup>.

sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

(akta kontroli str. 1138-1140, 1181, 1245-1253)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła: w latach 2020-2023 (I kwartał) dla trzech budynków Skarbu Państwa o powierzchni 111 m<sup>2</sup>, 97 m<sup>2</sup>, 69 m<sup>2</sup> położonych w Popielowie (...) Starosta nie posiada informacji o poddawaniu wskazanych obiektów okresowym kontrolom stanu technicznego i przydatności do użytkowania. Nadto wyjaśnić należy, że nieruchomość położona w Popielowie jest nieruchomością nieudostępnioną (niezamieszkałą i nieużytkowaną), która w okresie kontrolowanym wykazywana była do Krajowego Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa, jednakże Krajowy Zasób Nieruchomości nie wystąpił z wnioskiem o przekazanie tej nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym. Wyjaśniła również, że na mocy art. 62 ust. 2 prawa budowlanego nieruchomość ta zwolniona jest z okresowych (przeprowadzanych nie rzadziej niż raz w roku) kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego. Nadto wyjaśnienia wymaga, iż przedmiotowa nieruchomość pozostaje niezamieszkałą i nieużytkowaną, dla której w okresie objętym kontrolą nie była przeprowadzana okresowa kontrola 5-letnia z uwagi na oszczędność środków budżetowych, które winny być wydatkowane na tę czynność, co jednak było niemożliwe z powodu braku wystarczających dotacji na pełną realizację przez Starostę wszystkich zadań wynikających z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa (...) wysokość zapewnionych środków dotacji jest w istocie niewystarczająca do pełnej realizacji bieżących zadań nałożonych na Starostę.

W sprawie terminu przeprowadzenia ostatniej kontroli okresowej ww. nieruchomości Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wskazała, że ww. nieruchomość w Popielowie nie była poddawana kontrolom stanu technicznego nie tylko w okresie objętym kontrolą, ale także w latach ją poprzedzających oraz, że nieruchomość ta nie została wyłączona z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego. Wyjaśniła także: (...) nie bez znaczenia winna pozostać również okoliczność, iż przedmiotowa nieruchomość jest od wielu lat nieużytkowaną. Zatem zwolniona jest z obowiązku poddawania kontrolom (...), bowiem przepis art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli obiektów wyłącznie w czasie ich użytkowania. Tym samym z obowiązku kontroli wyłączone są obiekty nieużytkowane, co potwierdził w piśmie (...) z dnia 5 września 2023 r. PINB (...).

(akta kontroli str. 1181, 1238-1241, 1243, 1282, 1500, 1617-1618, 1654-1658)

NIK zwraca uwagę, że przepisy prawa budowlanego nie przewidują odstępstw od obowiązku kontroli, chyba że obiekt budowlany zostanie rozebrany lub organ nadzoru budowlanego nakaże wyłączenie go z użytkowania. Tym samym stanowisko PINB w tym zakresie, przywołane w pkt. 4 tego obszaru nie jest prawidłowe. Na obowiązek prowadzenia takich kontroli w całym okresie istnienia (a nie użytkowania) obiektu wskazuje art. 63 ust. 1 w związku z art. 60 Prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel/zarządca jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60 tej ustawy (tj. m.in. inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu).

2.. Gospodarując zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, udostępnionym innym podmiotom (tj. a/ dwoma budynkami w Górkach i obiektem budowlanym w Niemodlinie, oddanymi w najem<sup>108</sup>, b/ budynkami w Dobrzeniu Wielkim i Ozimku, oddanymi w trwałe zarząd, c/ dwiema budowlami w Tarnowie Opolskim,

<sup>108</sup> Najemcami były osoby fizyczne.

zarządzanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne), w okresie objętym kontrolą nie podejmowano działań zmierzających do ustalenia, czy ww. obiekty poddawane były przez ich użytkowników okresowym kontrolom stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 prawa budowlanego, a tym samym czy są one zabezpieczone przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, przez co nie było w sposób właściwy realizowane zadanie starosty, wskazane w art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 1180-1222, 1245-1279)

Zawarte umowy najmu nie precyzowały, czy obowiązek przeprowadzania kontroli ciąży na najemcy czy na wynajmującym.

W zawartej umowie najmu nieruchomości gruntowej w Niemodlinie (z 1 sierpnia 2003 r.) i usytuowanym na niej budynku po byłej przepompowni ścieków<sup>109</sup> zawarto zapis, że na najemcy ciąży obowiązek opieki nad działką, polegającej na m.in. utrzymywaniu porządku i wykaszaniu chwastów.

W umowie najmu budynku mieszkalnego<sup>110</sup> wraz z budynkiem gospodarczo-garażowym<sup>111</sup> i gruntem w Górkach zawarto natomiast zapis, że zobowiązuje się najemcę do dokonywania na własny koszt wszelkich prac remontowych niezbędnych dla prawidłowego utrzymania budynku bez prawa domagania się poniesionych z tego tytułu kosztów oraz utrzymania porządku wokół wynajmowanych budynków. Ponadto w §10 ust. 3 zawartej umowy najmu ww. nieruchomości w Górkach (z 30 grudnia 2019 r.) Starostwo wskazało, że najemca ma obowiązek w terminie ustalonym przez wynajmującego udostępnić mu budynek i pomieszczenia przynależne w celu okresowego przeglądu stanu technicznego.

W objętym kontrolą okresie Starostwo nie korzystało z ww. zapisu umowy o udostępnieniu budynków w celu okresowego przeglądu stanu technicznego.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że ww. nieruchomości w Niemodlinie i Górkach zostały oddane w najem *na podstawie stosownych umów najmu, których zapisy wskazują, że obowiązek przeciwdziałania pogorszeniu oraz zniszczeniu ich substancji ciąży na najemcy poprzez używanie z należytą starannością i zgodnie z przeznaczeniem (...). Należy zatem uznać, iż na tej podstawie najemcy zobowiązani są do przeciwdziałania zniszczeniom, jak i winni dbać o stan techniczny budynków. Niemniej w kontrolowanym okresie co najmniej raz w roku dokonywany był przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa w miejscu ogląd zewnętrzny obiektu, jednakże z wizji w terenie nie sporządzano protokołów.*

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła również: (...) *zgodnie z treścią obowiązującej umowy najmu (...) to na najemcy wskazanej nieruchomości ciąży utrzymanie zajmowanych budynków (...) we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym czy wykonywanie nadzoru, a także okresowe przeprowadzanie kontroli np. przewodów kominowych, które dokonywane być muszą przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Zauważyć także należy, że umowa najmu nieruchomości położonej w Górkach (...) została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 stycznia 2020 r. Z tego względu w okresie objętym kontrolą i co najmniej do dnia 1 stycznia 2025 r. zwolniona jest z przeprowadzania wynikającej z art. 62 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego okresowej kontroli, która winna być wszakże przeprowadzana raz na pięć lat, bowiem okres pięciu lat od dnia zawarcia umowy jeszcze nie upłynął. (...) zawierając umowę najmu Starosta zobowiązał najemcę do*

<sup>109</sup> Budynek o powierzchni 12,7 m<sup>2</sup>.

<sup>110</sup> Budynek o powierzchni 226,1 m<sup>2</sup>.

<sup>111</sup> Budynek o powierzchni 41 m<sup>2</sup>.

*udostępnienia nieruchomości w celu okresowych przeglądów, pozostawiając sobie jedynie ewentualną możliwość skorzystania z tego prawa. Z tego względu za wystarczające uznano dokonywanie wyłącznie oglądu zewnętrznego obiektów, bowiem przedmiotowy obowiązek dokonywania wynikającej z przepisów prawa kontroli obiektu ciąży na najemcy. W sprawie terminu przeprowadzenia ostatniej kontroli stanu technicznego nieruchomości w Górkach oświadczyła, że Starosta nie posiada wiedzy na temat przeprowadzenia okresowych kontroli ww. nieruchomości i nie dysponuje dokumentami potwierdzającymi ich przeprowadzenie oraz wyjaśniła: kontrole takie nie były przeprowadzane na wniosek Starosty (...) od dnia nabycia jej do zasobu Skarbu Państwa<sup>112</sup> z uwagi na okoliczność, iż nieruchomość ta stale posiada zarządcę jakim jest najemca. Obowiązek przeprowadzenia kontroli spoczywa zatem na najemcy nieruchomości.*

Odnosząc się do ww. wyjaśnień Naczelnika, NIK wskazuje, że obowiązek wynikający z art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego ciąży na właścicielu (tj. na Skarbie Państwa) lub na zarządcy (tj. na Staroście), a dopiero w dalszej kolejności może on obciążać inne podmioty. W ww. umowie najmu z 30 grudnia 2019 r. wprost wskazano, że obowiązkiem najemcy jest udostępnienie wynajmującemu budynku i pomieszczeń przynależnych w celu okresowego przeglądu stanu technicznego i sposobu korzystania z obiektu co wskazuje, że obowiązek, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane ciąży w dalszym ciągu na wynajmującym, a nie na najemcy. Ponadto ww. przepisy prawa budowlanego przewidują obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych co najmniej raz w roku / co najmniej raz na pięć lat nie uzależniając daty przeprowadzenia kontroli od tego, czy dany obiekt budowlany jest oddany w najem, dzierżawę lub trwały zarząd. W przypadku umowy najmu z 1 sierpnia 2003 r. w jej postanowieniach wskazano, że obowiązkiem najemcy jest opieka nad działką nr 972/4, polegająca na wykonywaniu nadzoru, utrzymywaniu porządku, wykaszaniu chwastów oraz zabezpieczeniu osadnika, ale z postanowień tej umowy nie wynika przeniesienie obowiązków, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Mając natomiast na uwadze to, że zaniechanie realizacji obowiązku wskazanego m.in. w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 prawa budowlanego penalizowane jest przez art. 93 pkt 8, za konieczne uznać należy precyzyjne wskazanie obowiązków stron umowy (...).  
(akta kontroli str. 1033-1035, 1180, 1190-1192, 1241-1243, 1271-1274, 1282, 1499-1506)

W sprawie monitorowania, czy oddane w trwały zarząd budynki w Ozimku i Dobrzenu Wielkim są poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego i przydatności do użytkowania Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że zarządcy przedmiotowych nieruchomości (...) nie zgłaszali Staroście informacji o braku przydatności oddanych w trwały zarząd nieruchomości do użytkowania, zgodnie z celem publicznym na jaki zostały oddane. Z racji iż do trwałego zarządu stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu zasadnym jest wskazanie, że obowiązkiem jednostki organizacyjnej, na której rzecz ustanowiony został trwały zarząd, jest dokonywanie napraw i innych nakładów związanych z korzystaniem z rzeczy. Starosta nie posiada informacji o poddawaniu budynków biurowych w Dobrzenu Wielkim i Ozimku przez ich zarządców okresowym kontrolom stanu technicznego oraz przydatności do użytkowania.

(akta kontroli str. 1034, 1180-1181)

<sup>112</sup> Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel ww. nieruchomości w dniu 4 września 2008 r.

W sprawie monitorowania, czy budowle w Tarnowie Opolskim są poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego i przydatności do użytkowania Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła: *w zakresie ww. dwóch stacji transformatorowych, które zostały wzniesione na nieruchomościach gruntowych w Tarnowie Opolskim wyjaśnić należy, że w myśl art. 49 ust. 1 Kodeksu cywilnego urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należą do części składowych nieruchomości. Zatem właścicielem budynku w istocie nie jest Skarb Państwa, lecz przedsiębiorstwo energetyczne. W przedmiotowych przypadkach nie została ustanowiona służebność przesyłu. Wyjaśniła również: stacje te w istocie nie są budynkami (pomimo występowania takich zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków - w informacji o budynku), lecz urządzeniami, które jako element sieci energetycznej zaliczane są do obiektów liniowych, stanowiących z kolei budowlę (...). Przedmiotowe grunty pod stanowiącymi własność przedsiębiorstwa energetycznego stacjami transformatorowymi podlegały na rok 1990 uwłaszczeniu na urządzeniach przesyłowych, co jednak w istocie nie nastąpiło do dnia sporządzenia niniejszych wyjaśnień. Z racji, iż następcy prawni ówczesnego przedsiębiorstwa państwowego – energetycznego nie zostali dotąd uwłaszczeni na gruntach Skarbu Państwa (wskutek niezłożenia przez nich stosownego wniosku w tym zakresie do odpowiedniego organu) przyjęć należy, że stan takich nieruchomości pozostaje nieuregulowany. (...) do czasu wydania stosownej regulacji (wydania decyzji uwłaszczeniowej) niemożliwe jest ustanowienie służebności i zarazem otrzymanie odszkodowania. (...) Starosta nie poddawał kontroli posadowionych na gruncie Skarbu Państwa budowli (...) z uwagi na okoliczność, że przeprowadzenie okresowych kontroli obiektu budowlanego wykonane musi być przez osoby posiadające wymagane przepisami prawa kwalifikacje, co połączone jest z odpłatnością świadczonych przez nie usług. Przeprowadzenie przez Starostę kontroli wskazanych budowli, niestanowiących własność Skarbu Państwa byłoby wydatkiem nieuzasadnionym. Nadto z racji, iż wskazane budowle zarządzane są przez przedsiębiorstwo energetyczne, obowiązek ich dokonania spoczywa na przedsiębiorcy energetycznym. W okresie objętym kontrolą (...)*

*Starosta nie podejmował działań mających na celu regulację stanu prawnego nieruchomości (...) bowiem (...) nie był umocowany do składania np. stosownych wniosków do właściwego organu o uwłaszczenie przedsiębiorstwa energetycznego.*  
(akta kontroli str. 1034-1035, 1181, 1238-1240, 1243-1244)

NIK zwraca uwagę, że stosownie do treści art. 21 ugn do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie są z ww. zasobu wyłączone na podstawie art. 21a ugn. Z prowadzonej przez Starostę ewidencji, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn wynika, że ww. nieruchomości w Tarnowie Opolskim i zlokalizowane na niej budowle stanowią w 100% własność Skarbu Państwa<sup>113</sup>. Dla tych nieruchomości właściwym organem jest więc Starosta, który wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, a do zadań tych – zgodnie z art. 23 ust 1 pkt 4 ugn - należy zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem.

(akta kontroli str. 1245-1267)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2020-2022 (I kwartał) Starosta podejmował działania w zakresie zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem, lecz podejmowane w tym celu działania miały charakter planowany wyłącznie w stosunku

<sup>113</sup> Działka 315/47 obręb Tarnów Opolski, KW nr 74367 i działka 1018/41 obręb Tarnów Opolski, KW nr 681.

do zespołu dworsko-parkowego w Karczowie i obejmowały okres trwania procedury jego zbycia. Pozostałe przypadki podejmowanych w tym zakresie działań miały co do zasady charakter doraźny i interwencyjny. Niewystarczające były natomiast w ocenie NIK działania w zakresie monitorowania wypełniania obowiązków utrzymania nieruchomości Skarbu Państwa w należytym stanie przez ich użytkowników. Starosta nie posiadał bowiem informacji, czy użytkownicy tych nieruchomości wypełniają obowiązki poddawania budynków i budowli okresowym kontrolom stanu technicznego, a tym samym czy są one zabezpieczone przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Dodatkowo, w zawieranych z użytkownikami nieruchomości umowach nie doprecyzowano obowiązków w tym zakresie, co NIK ocenia negatywnie. Również w przypadku posiadanej w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej, dla której nie został ustalony jej użytkownik, Starosta nie poddawał budynków okresowym kontrolom stanu technicznego, pomimo braku wyłączenia obiektu z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego.

OBSZAR

### **3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości**

Opis stanu faktycznego

1. Zgodnie z obowiązującym w Starostwie Regulaminem Organizacyjnym realizacja zadań wynikających z przepisów ugn i nałożonych na Powiat w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa należała do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa. W ww. regulaminie nie wyszczególniono zadań związanych z realizacją wobec Wojewody Opolskiego obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym w zakresie sporządzania planów i sprawozdań z wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W zakresach uprawnień i odpowiedzialności pracowników ww. wydziału wskazano obowiązek m.in. opracowywania prognoz i sprawozdań w ramach prowadzonych spraw.

(akta kontroli str. 83-85, 92-93, 96-99, 107-113, 119-124, 129-131, 137-139, 1155-1157)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że zadania związane z przygotowaniem i przedłożeniem do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobów Skarbu Państwa oraz występowanie do Wojewody Opolskiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości czy zawarcie umów, jak i sporządzenie oraz przekazywanie do zatwierdzenia rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wykonywane były w kontrolowanym okresie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa. Wskazała też, że realizacja wskazanych zadań powierzona była Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, który obowiązek ten wypełniał przy wykorzystaniu podległych pracowników (osób zatrudnionych w ww. wydziale) *na mocy posiadanych zakresów obowiązków w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.*

(akta kontroli str. 162, 173)

2. W Starostwie obowiązywał plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowany na lata 2022-2024. Plan został przekazany do zatwierdzenia Wojewodzie Opolskiemu 4 marca 2022 r. i zatwierdzony z upoważnienia ww.



wojewody 15 czerwca 2022 r. przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Dokument ten zawierał wszystkie informacje, o których mowa w art. 23 ust. 1db pkt 1, 3 i 4 ugn. Pierwszy plan wykorzystania zasobu, sporządzony po dniu wejścia ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>114</sup> - stosownie do treści art. 5 ust. 2 ww. ustawy - nie zawierał sprawozdania z realizacji aktualnego planu, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ugn.

Odnośnie prognozy w zakresie aktualizacji opłat w ww. planie zapisano, że w ww. okresie planuje się wydatkowanie środków na aktualizację wycen nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w kwocie po 15 tys. zł rocznie oraz, że dokonanie aktualizacji opłat jest uzależnione od otrzymania odpowiednio wysokich dotacji budżetowych przeznaczonych na ten cel. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu wskazano, że *aktualizacji opłat dokonuje się w sprawach najbardziej pilnych.*

(akta kontroli str. 164, 353-517)

W Starostwie nie opracowano i nie przekazano do akceptacji Wojewodzie Opolskiemu planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym była mowa w obowiązującym do 8 września 2021 r. art. 23 ust 1 pkt 3 ugn.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że Starosta nie sporządził ww. planu na lata 2019-2021 *wskutek braku możliwości powzięcia takich czynności i wskazała, że Starosta nie mógł wykonać ciążącego na nim obowiązku ustawowego, wskutek braku opracowania przez naczelnny organ administracji publicznej Polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, jaka winna zostać przedstawiona Radzie Ministrów do zatwierdzenia już w dniu 31 grudnia 2017 r. Brak Polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa był przeszkodą do wykonania ustawowego obowiązku opracowania planów realizacji wskazanego dokumentu.*

(akta kontroli str. 616, 654-655)

3. Starosta sporządzał roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i przekazał je Wojewodzie Opolskiemu odpowiednio 22 marca 2021 r. za 2020 r., 25 marca 2022 r. za 2021 r. i 25 kwietnia 2023 r. za 2022 r.<sup>115</sup>, tj. z dochowaniem terminu 30 kwietnia, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ugn.

Przekazane sprawozdania zawierały m.in. informacje: a/ o działaniach podejmowanych w danym roku w ramach gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, b/ o przeprowadzonych działaniach windykacyjnych wobec dłużników, c/ o zadaniach wynikających z ugn, na które wydatkowano środki dotacji celowej z budżetu państwa i wydatkach poniesionych na poszczególne zadania.

(akta kontroli str. 298-352)

Do przekazanego Wojewodzie Opolskiemu 25 kwietnia 2023 r. rocznego sprawozdania za 2022 r. zgłoszono w trakcie kontroli NIK dwa sprostowania. I tak poinformowano Wojewodę Opolskiego:

- 26 maja 2023 r. o omyłce w ww. sprawozdaniu w postaci błędnie wskazanej łącznej powierzchni nieruchomości 1034,1693 ha zamiast prawidłowo 1034,1744, tj. o zaniżeniu powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa o 0,0051 ha,

<sup>114</sup> Dz.U. 1561.

<sup>115</sup> Do ww. sprawozdania w dniu 26 maja 2023 r. złożono sprostowanie omyłki pisarskiej dotyczące błędnie wskazanej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa jako 1034,1693 ha zamiast prawidłowo 1034,1744 ha.

- 7 czerwca 2023 r. o omyłce w ww. sprawozdaniu w postaci błędnie wskazanej łącznej powierzchni nieruchomości 1034,1744 ha zamiast prawidłowo 1035,6800 ha, tj. o zaniżeniu powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa o 1,5056 ha (o powierzchnię dwóch działek gruntowych oddanych w trwały zarząd) oraz o zawyżeniu z 38,8393 ha do 38,6757 ha powierzchni (tj. o 0,1636 ha) gruntów niezabudowanych w odpłatnym użytkowaniu na podstawie umów dzierżawy.

Przyczynę braku zapewnienia rzetelności danych w ww. sprawozdaniu złożonym Wojewodzie Opolskiemu Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła następująco: *konieczność dwukrotnego sprostowania złożonego 25 kwietnia 2023 r. sprawozdania Starosty (...) wynikała z dokonanej na potrzeby kontroli przeprowadzanej przez NIK Delegaturę w Opolu dogłębnej analizy nieruchomości Skarbu Państwa, po której przeprowadzeniu okazało się, iż przygotowane dla Naczelnika Wydziału dane częściowe konieczne do sporządzenia opisowego i sumarycznego rocznego sprawozdania (...) nie były kompletne (bowiem zostały w nich pominięte dwie działki oddane w trwały zarząd (...)), jak też wskutek popełnienia omyłki pisarskiej niewłaściwie wskazano łączną powierzchnię nieruchomości Skarbu Państwa (...).*

(akta kontroli str. 298, 560-564, 750-755, 866, 1223-1224)

Również w rocznych sprawozdaniach złożonych Wojewodzie Opolskiemu 22 marca 2021 r. i 25 marca 2022 r. stwierdzono błędne dane, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 326, 866, 1224-1225)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa oświadczyła, że w ww. wydziale *nie dokonano w pełni sformalizowanego opracowania procedury wewnętrznej dotyczącej sporządzenia sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa z zastrzeżeniem, iż naczelnik (...) dokonał odrębnego sporządzenia i wręczenia pracownikom wytycznych, zgodnie z którymi mające w swoim zakresie obowiązków realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami osoby zatrudnione w Wydziale (...) przystępują do corocznego (nie później niż do końca pierwszego kwartału danego roku kalendarzowego) przedstawienia na piśmie danych częściowych, koniecznych do wykonania przez Starostę Opolskiego ustawowego obowiązku związanego ze sporządzeniem rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.*

(akta kontroli str. 164, 297)

Starostwo nie otrzymywało od Wojewody Opolskiego wytycznych odnośnie zalecanych treści/zakresu informacji, które należy prezentować w ww. sprawozdaniu rocznym.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że *w okresie kontrolowanym (...) Starosta nie otrzymał od Wojewody Opolskiego wytycznych, zmierzających do ujednoczenia zasad i form sporządzania rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Nie został również wskazany minimalny zakres informacji, jakie winny być podawane w sporządzanych rocznych sprawozdaniach (...). Z powodu braku otrzymania wytycznych (...) zakres informacji podawanych w corocznych sprawozdaniach Starosty został ustalony (wewnętrznie, na piśmie i rozdany pracownikom) przez ówczesnego Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa (...) przed przygotowaniem pierwszego rocznego sprawozdania (...), a następnie sukcesywnie rozbudowywany i uzupełniany o kolejne punkty (...). Wojewoda Opolski*

nie żądał uzupełnienia czy zmiany przedkładanych na tej podstawie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami.

(akta kontroli str. 866, 1223)

4. Badanie pod kątem przestrzegania terminów przekazania Wojewodzie Opolskiemu kwartalnych sprawozdań Rb-27 ZZ z wykonania dochodów budżetowych związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami wykazało, że wszystkie objęte kontrolą sprawozdania z lat 2020-2023 (I kwartał)<sup>116</sup> przekazano w terminach określonych w załączniku nr 40 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r.<sup>117</sup> i załączniku nr 41 rozporządzenia Ministra Finansów z 11 stycznia 2022 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej<sup>118</sup>.

Kontrola zgodności objętych kontrolą ww. sprawozdań Rb-27 ZZ w zakresie danych dotyczących działu 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 7005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami wykazała, że zostały one sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami oraz ewidencją księgową.

(akta kontroli str. 659-724)

5. W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta wystąpił do Wojewody Opolskiego z 15 wnioskami o wyrażenie zgody, o której mowa w art. 13 ust. 2a i 2b, art. 14 ust. 5 i art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ugn i w 14 przypadkach sprawy te zakończyły się wydaniem przez Wojewodę Opolskiego zarządzenia o zgodzie.

W kontrolowanym okresie Starosta przekazał Wojewodzie Opolskiemu 16 informacji o zawartych umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 164, 296, 757)

Badanie 15 spraw, w tym pięciu ww. informacji i 10 wniosków o wyrażenie ww. zgody wykazało, że:

- dwa wnioski o wyrażenie zgody wymagały uzupełnienia poprzez udzielenie dodatkowych informacji Wojewodzie Opolskiemu, o które wystąpił:

a/ w jednym przypadku Wojewoda Opolski zwrócił się o dodatkowe wyjaśnienia i informacje w związku z wnioskiem o udzielenie zgody na sprzedaż udziału Skarbu Państwa wynoszącego 9/135 części nieruchomości (dworu i parku zabytkowego) i po ich uzyskaniu wyraził zgodę na sprzedaż ww. nieruchomości w drodze przetargu ustnego, ograniczonego do współwłaścicieli tej nieruchomości;

b/ w kolejnym przypadku Wojewoda Opolski zwrócił się o dodatkowe wyjaśnienia i informacje w związku z wnioskiem o udzielenie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości (stawów) z dotychczasowym dzierżawcą (Polski Związek Wędkarski) i po ich uzyskaniu wyraził zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na okres 10 lat;

- w jednym przypadku Wojewoda Opolski nie wyraził zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym, do czasu rozstrzygnięcia sprawy związanej z wnioskiem Burmistrza Tułowic o komunalizację przedmiotowej nieruchomości objętej wnioskiem Starosty.

Pozostałe objęte badaniem wnioski były kompletne i zawierały rzetelne uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej, której miała dotyczyć zgoda i taką zgodę Wojewody

<sup>116</sup> Badaniem objęto siedem sprawozdań (za I IV kwartał).

<sup>117</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1564 ze zm.

<sup>118</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 144 ze zm.

Opolskiego uzyskały, a objęte badaniem informacje przekazano Wojewodzie Opolskiemu ze szczegółowością określoną w art. 23 ust. 4 ugn.

(akta kontroli str. 518-559, 567-613)

6. W latach 2020-2023 (I kwartał) w Starostwie nie przeprowadzono kontroli wewnętrznych i audytu wewnętrznego w zakresie obejmującym gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 193-194)

7. Starosta, w wyjaśnieniu dotyczącym utrudnień i ograniczeń wpływających negatywnie na sposób realizacji zadań w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, wskazał na *brak zapewnienia wystarczającej ilości środków dotacyjnych na pełną realizację wszystkich zadań ustawowych nałożonych na starostę.*

Starosta wyjaśnił też, że *lata poprzedzające okres objęty kontrolą Najwyższej Izby Kontroli pokazały, iż otrzymanie zwiększonych środków z budżetu państwa na pilne zadania wymagające niezwłocznego działania (jak np. dalsze zabezpieczenie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w Karczowie) wiązało się niejednokrotnie z wydłużonym okresem oczekiwania na decyzję Wojewody Opolskiego i przyznanie środków. (...) Nadto nie sposób ponownie zauważyć, że z powodu otrzymania niewystarczających środków budżetowych, Starosta Opolski nie mógł przeprowadzać w terminach zgodnych z zapisami ustawowymi aktualizacji opłat (...) bierność w podejmowaniu takich czynności nie wynikała z ignorancji obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, lecz wprost z braku możliwości wygosparowania w danym roku kalendarzowym co najmniej 126 000 zł na dokonanie wyłącznie jednego zadania, jakim jest przeprowadzenie aktualizacji opłat z tego tytułu. (...) ilość postępowań polegających np. na ustaleniu odszkodowań w związku z wydaniem decyzji ZRID (połączonych z koniecznością zlecenia i zapłaty za sporządzony operat szacunkowy oddzielnie w stosunku do każdej z wywłaszczonej nieruchomości) nie była i nie jest możliwa do przewidzenia w chwili planowania zapotrzebowania na środki dotacyjne na rok następny, a podejmowane próby w zakresie otrzymania z góry zwiększonej dotacji, nie spotkały się dotąd z uznaniem ze strony organu przekazującego środki dotacyjne. Wśród trudności związanych z właściwym wykonywaniem przez Starostę zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, zauważa się również nieunormowany dotychczas ustawowo udział starosty w nabywaniu do zasobu Skarbu Państwa (którym nie gospodaruje) nieruchomości na potrzeby Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. (...) do zadań Starosty Opolskiego (...) nie należy gospodarowanie gruntami pokrytymi śródlądowymi wodami płynącymi, bowiem Starosta (...) gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa położonym na terenie powiatu opolskiego z wyłączeniem opisanych wyżej gruntów związanych z gospodarowaniem wodami i zarządzaniem zasobem wodnym, w odniesieniu do których nie stosuje się ugn. Nadto Starosta w żadnym zakresie nie jest umocowany do nabywania nieruchomości, które nie będą stanowić zasobu Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 21 ugn, a nad którym zarządzanie przejęło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednakże brak aktywnego udziału starosty w takich postępowaniach z pewnością mógłby utrudnić, a nawet uniemożliwić wykonywanie ustawowych działań przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.*

*Pragnę również zwrócić uwagę na brak właściwego unormowania w przepisach prawa udziału Starosty w gospodarowaniu nieruchomościami leśnymi skarbu Państwa, które nie zostały dotąd przekazane w zarząd Lasów Państwowych (...) utrudnienie związane z brakiem możliwości gospodarowania przez Starostę*

*Opolskiego nieruchomościami wypełniającymi prawną definicję lasu (...) powoduje, iż nieruchomości takie znajdują się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę (...) do dnia ich protokolarnego przekazania przez Wojewodę Opolskiego w zarząd Lasów Państwowych.*

(akta kontroli str. 1517-1519, 1620-1625)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020 r. i 2021 r., przekazane Wojewodzie Opolskiemu odpowiednio w dniach 22 marca 2021 r. i 25 marca 2022 r. zawierały nierzetelne dane. I tak:

a/ w sprawozdaniu za 2020 r. zaniżono liczbę działek i jednocześnie zawyżono powierzchnię działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, a także zaniżono powierzchnię działek oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste; według złożonego sprawozdania powierzchnia 1836 działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste wynosiła 679,1614 ha a powierzchnia działek oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste wynosiła 419,2943 ha, gdy tymczasem według stanu faktycznego w odpłatne użytkowanie wieczyste oddano 1877 działek o powierzchni 674,3298 ha, a powierzchnia 712 działek oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste wynosiła 424,1259 ha;

(akta kontroli str. 299-300, 622-626, 867)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że w sprawozdaniu złożonym Wojewodzie Opolskiemu w dniu 22 marca 2021 r. *podano dane uzyskane z zapisów elektronicznego systemu ERGO (...). Przedstawione w sprawozdaniu dane w tym zakresie były danymi niewłaściwymi, obciążonymi błędem jaki powstał podczas wprowadzania (...) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Spółce PKP S.A. (...) w dokumentacji papierowej Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa (...) powierzchnia działek użytkowanych wieczysto oraz wynikające z tego opłaty naliczane były prawidłowo (...).*

(akta kontroli str. 866-867, 1225)

b/ w sprawozdaniu za 2021 r. zaniżono dane o powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa pozostających w odpłatnym używaniu na podstawie umów dzierżawy; według złożonego sprawozdania powierzchnia ta wynosiła 38,2383 ha, a według stanu faktycznego wynosiła ona 38,4498 ha<sup>119</sup>, tj. była wyższa o 0,2115 ha.

(akta kontroli str. 299-300, 326, 622-626, 866)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa wyjaśniła, że w ww. sprawozdaniu za 2021 r. *zauważa się wystąpienie nieścisłości poprzez podanie na str. 4 w punkcie 6 wers 4 niewłaściwej powierzchni gruntów Skarbu Państwa, objętych wyłącznie umowami dzierżawy. W istocie powierzchnia ta na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 38,4498 ha, zamiast błędnie wskazanych 38,2383 ha (...).*

(akta kontroli str. 866-867, 1224-1225)

OCENA CZĄSTKOWA

Starosta realizował obowiązki sprawozdawcze wobec Wojewody Opolskiego terminowo i co do zasady w sposób prawidłowy. Sprawozdania budżetowe były zgodne z treścią ksiąg rachunkowych. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły natomiast przypadków podania nierzetelnych danych w dwóch rocznych

<sup>119</sup> Ponadto trzy nieruchomości o powierzchni 0,1737 ha oddano w najem (Górki – 0,1034 ha, Niemodlin – 0,0486 ha, Turawa, udział 1317/10000 – 0,0217 ha). Łącznie powierzchnia nieruchomości oddanych w dzierżawę i najem wynosiła 38,6235 ha.

sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Istotność ww. danych oraz skala występowania błędów nie miała jednak zasadniczego charakteru dla oceny tych sprawozdań. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie informowania Wojewody Opolskiego o zawartych umowach lub innych podejmowanych czynnościach prawnych wobec nieruchomości Skarbu Państwa oddanych Staroście w gospodarowanie, a w wymaganych przepisami ugn przypadkach podejmowanie ww. czynności prawnych poprzedzone było uzyskaniem stosownych zgód, co NIK ocenia pozytywnie.

## IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi	Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.
Wnioski	Najwyższa Izba Kontroli wnosi o: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Uwzględnienie w polityce rachunkowości Starostwa stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości i wytycznych Ministra Finansów w sprawie ujmowania nieruchomości Skarbu Państwa w ewidencji pozabilansowej Starostwa.</li><li>2. Wyeliminowanie przypadków braku dokonywania aktualizacji opłat dla nieruchomości Skarbu Państwa, w których wysokość opłaty rocznej ustalono po raz ostatni przed 1999 r.</li><li>3. Podjęcie działań organizacyjnych mających na celu wyeliminowanie przypadków nierzetelności informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, zamieszczonej w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn.</li><li>4. Zapewnienie wydawania postanowień o odmowie wydania zaświadczenia w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, stosownie do wymogów art. 219 KPA.</li><li>5. Poddawanie nieudostępnionych innym podmiotom budynków i budowli Skarbu Państwa okresowym kontrolom stanu technicznego, przewidzianym przepisami prawa budowlanego.</li><li>6. Precyzyjne wskazywanie w umowach/decyzjach dotyczących budynków/budowli udostępnionych innym podmiotom, obowiązków stron w zakresie przeprowadzania kontroli stanu technicznego, wskazanych w przepisach prawa budowlanego.</li><li>7. Podjęcie działań organizacyjnych w celu wyeliminowania przypadków podawania błędnych danych w przekazywanych Wojewodzie Opolskiemu rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.</li></ol>

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Opolu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

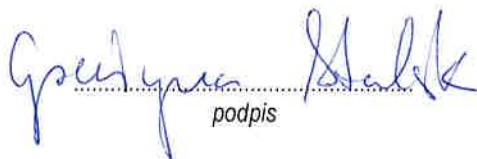
Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Opole, 18 września 2023 r.

Kontroler  
Grażyna Stalska  
doradca ekonomiczny

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Opolu  
Dyrektor

  
.....  
DIREKTOR  
Delegatury NIK w Opolu  
podpis  
Iwona Zyman

