



WOJEWODA OPOLSKI

ul. Piastowska 14
45-081 Opole

Opole, 20 lutego 2026 r.
IN.II.431.1.2025.JŚ

**Pan
Artur Włodarczyk
Starosta Namysłowski
pl. Wolności 12a
46-100 Namysłów**

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane identyfikacyjne kontroli.

1. Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

**Starostwo Powiatowe w Namysłowie
pl. Wolności 12a
46-100 Namysłów**

Starostwo Powiatowe w Namysłowie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Powiatu Namysłowskiego wprowadzonego Uchwałą nr XII/102/2011 Rady Powiatu Namysłowskiego z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Namysłowskiego wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 106/373/2021 Zarządu Powiatu Namysłowskiego z dnia 26 października 2021 r. w sprawie

uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 129/459/2022 Zarządu Powiatu Namysłowskiego z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 12/57/2024 Zarządu Powiatu Namysłowskiego z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie zatwierdzonego Uchwałą Nr 13/59/2024 Zarządu Powiatu Namysłowskiego z dnia 9 września 2024 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Namysłowie wraz ze zmianami.

2. Podstawa prawna podjęcia kontroli:

art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r. poz. 158), art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2025 r. poz. 428), w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

3. Zakres kontroli:

a) przedmiot kontroli:

działalność Starosty Namysłowskiego, realizującego zadania z zakresu administracji rządowej dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

b) okres objęty kontrolą:

od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r.

4. Rodzaj kontroli:

problemowa.

5. Tryb kontroli:

zwykły.

6. Termin kontroli:

Od 6 czerwca 2025 r. do 18 czerwca 2025 r.

7. Skład zespołu kontrolnego:

- a) kierownik zespołu kontrolnego – Jarosław Świder – Kierownik Oddziału Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu,
- b) członek zespołu kontrolnego – Maria Los – Starszy inspektor w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Infrastruktury i Nieruchomości Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Opolu.

8. Kierownik jednostki kontrolowanej:

Pan Artur Włodarczyk – Starosta Namysłowski; uchwała Nr XV/82/2025 z dnia 12 marca 2025 r. Rady Powiatu Namysłowskiego w sprawie wyboru Starosty Namysłowskiego.

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

Nr 3.

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

Pozytywna z nieprawidłowościami.

Kontrola dotyczyła działalności Starosty Namysłowskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, związana z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od: 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Namysłowie, w dacie kontroli zadania rządowe w zakresie gospodarowania nieruchomościami realizował Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami.

W zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa działania Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami obejmowały w szczególności:

a) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, w tym:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości;
- sporządzanie planu (polityki) wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
- zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczanie należności za udostępniane nieruchomości;
- współpraca z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzanie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami;

b) zbywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

c) sprzedaż nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa jej użytkownikowi wieczystemu,

d) nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

e) sporządzanie i podawanie do wiadomości publicznej wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,

f) organizowanie, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa,

g) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa,

h) udzielanie bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa,

i) wywłaszczanie nieruchomości i ustalanie wysokości odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone,

- j) udzielenie zezwoleń na zajęcie nieruchomości oraz ograniczenie korzystania z nieruchomości,
- k) zwrot wywłaszczonych nieruchomości,
- l) orzekanie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do nieruchomości Skarbu Państwa,
- m) orzekanie o zwrocie działek siedliskowych i dożywotniego użytkowania,
- n) sporządzanie wykazów nieruchomości na potrzeby Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzono metodą reprezentatywną poprzez analizę i ocenę losowo wybranych spraw, wysłuchania wyjaśnień i uwag Naczelnika i Zastępcy Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Namysłowie.

Ocenie zostały poddane sprawy prowadzone przez Starostę Namysłowskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), a także sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – Dz.U. z 2025 r. poz. 6).

Ewidencjonowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

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

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

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

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Starosta Namysłowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w okresie objętym kontrolą była prowadzona w formie arkusza kalkulacyjnego programu MS Excel.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie analizy której stwierdzono, że prowadzona ewidencja nie zawiera wszystkich elementów wymaganych przepisami u.g.n. Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa zawierała elementy wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 1-7 u.g.n., oprócz przypadku dotyczącego przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w odniesieniu do piętnastu działek ewidencyjnych wskazano jedynie na fakt braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. brak w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa dotyczący 15 działek ewidencyjnych został uzupełniony w czasie trwania kontroli.

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

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

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

W okresie objętym kontrolą obowiązywał w Starostwie Powiatowym w Namysłowie plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2022-2024, który został zatwierdzony przez Wojewodę Opolskiego dnia 16 grudnia 2022 r.

Dokument ten zawiera wszystkie informacje, o których mowa w art. 23 ust. 1db pkt 1 i 3-4 u.g.n.

Odnosząc się z kolei do obowiązku sporządzania przez starostów rocznego sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa wynikającego z art. 23 ust. 1a u.g.n. i przekazywania sprawozdania wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy należy stwierdzić, że obowiązek ten został przez Starostę Namysłowskiego zrealizowany i przekazano Wojewodzie Opolskiemu za lata 2022-2024 ww. sprawozdania.

Powyższe działania należy więc ocenić pozytywnie.

Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

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

W powyższej kwestii informacje zostały udzielone przez Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego

w Namysłowie, który wskazał w piśmie z 29 maja 2025 r., że „W zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości (...):

- 2022 r. sporządzono 1 wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2023 r. sporządzono 1 wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz 1 wniosek o regulację stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2024 r. sporządzono 3 wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz 6 wniosków o regulację stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Starosta Namysłowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w okresie objętym kontrolą wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa posiadały założone księgi wieczyste.

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

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

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

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r.

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu namysłowskiego miała miejsce 1 transakcja dotycząca zbycia w drodze darowizny

nieruchomości Skarbu Państwa: sprawa prowadzona pod nr G.6844.6.2021 – akt notarialny umowy darowizny został spisany 11 października 2023 r. Rep. A nr 4415/2023; transakcja dotyczyła przekazania własności nieruchomości na rzecz Gminy Pokój.

W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wymagana zgoda została przez Starostę Namysłowskiego uzyskana zarządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 33/23 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Pokój.

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

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowania prowadzonego przez Starostę Namysłowskiego i stwierdzono, że obowiązek zamieszczenia wykazu, wynikający z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. został wykonany.

Stosownie do art. 23 ust. 4 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające: określenie strony umowy lub innej czynności prawnej, wartość nieruchomości i cenę nieruchomości w przypadku przetargu albo rokowań – wykaz uczestników przetargu albo rokowań oraz w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowania w sprawie zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez Starostę Namysłowskiego i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie został wykonany.

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

Dane dotyczące **2024 r.** (zbycie w drodze darowizny):

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. na terenie powiatu namysłowskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w drodze darowizny nieruchomości Skarbu Państwa.

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. na terenie powiatu namysłowskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa. W 2023 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 198g ust. 1 u.g.n., nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości (sprawa znalazła swój finał w 2025 r.); sprawa prowadzona pod nr G.6840.4.2023 – akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości został spisany 28 maja 2025 r. Rep. A nr 2501/2025.

W powyższej sprawie, jak ustalili kontrolujący, wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej został złożony w terminie ustalonym zgodnie z art. 198g ust. 1 u.g.n., oraz zostały spełnione kryteria dotyczące sprzedaży określone w art. 189g ust. 2 u.g.n.

W niniejszej sprawie zawarcie umowy sprzedaży przez starostę nie wymaga uprzedniej zgody wojewody.

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

do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowania prowadzonego przez Starostę Namysłowskiego i stwierdzono, że obowiązek zamieszczenia wykazu, wynikający z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. został wykonany.

Stosownie do art. 23 ust. 4 u.g.n. starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające: określenie strony umowy lub innej czynności prawnej, wartość nieruchomości i cenę nieruchomości w przypadku przetargu albo rokowań – wykaz uczestników przetargu albo rokowań oraz w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowania w sprawie zbycia, w drodze darowizny, nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez Starostę Namysłowskiego i stwierdzono, że obowiązek przekazania informacji Wojewodzie Opolskiemu, wynikający z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. został wykonany.

Dane dotyczące **2024 r.** (zbycie w trybie bezprzetargowym):

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. na terenie powiatu namysłowskiego nie miała miejsca żadna transakcja dotycząca zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa. W 2024 r. zapoczątkowano jednak działania mające na celu zbycie w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 198g ust. 1 u.g.n., nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości, które pozostają w toku; sprawy prowadzone pod nr.:G.6840.5.2023, G.6840.6.2024, G.6840.7.2024, G.6840.8.2024.

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowań dotyczące zbycia w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 198g ust. 1 u.g.n., nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości i stwierdzono, że wnioski zostały złożone przez użytkowników wieczystych w terminie ustalonym zgodnie z art. 198g ust. 1 u.g.n., oraz zostały spełnione kryteria dotyczące sprzedaży określone w art. 189g ust. 2 u.g.n.

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

W badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r., na terenie powiatu namysłowskiego nie miały miejsca przypadki zbycia w trybie przetargu nieruchomości Skarbu Państwa.

W badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r., nie miały miejsca przypadki nabycia, zamiany bądź zrzeczenia się prawa własności nieruchomości.

2. Najem, dzierżawa, użyczenie.

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

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. nie miało miejsca oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w najem lub dzierżawę.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. miał miejsce 1 przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użyczenie (sprawa prowadzona pod nr G.6844.6.2021).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące ww. postępowania w sprawie oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użyczenie prowadzonego przez Starostę Namysłowskiego i stwierdzono, że obowiązki wynikające z przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały wykonane, natomiast obowiązki wynikające z przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. nie zostały wykonane.

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

3. Trwały zarząd (ustanowienie/wygaszenie).

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. nie miało miejsca oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd.

W zakresie orzeczenia o wygaszeniu trwałego zarządu Starosta Namysławski w latach 2022 – 2024 wydał 45 decyzji w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu, z tego:

- 1) 43 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Marszałka Województwa Opolskiego (sprawy prowadzone pod nr: G.6844.1.2022, G.6844.8.2022, G.6844.1-19.2023, G.6844.21-26.2023 i G.6844.28-43.2023),
- 2) 2 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz jednostki organizacyjnej samorządu województwa – Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Opolu (sprawy prowadzone pod nr: G.6844.9.2022 i G.6844.20.2023).

W toku czynności kontrolnych przeanalizowano dokumenty dotyczące postępowań prowadzonych przez Starostę Namysławskiego w sprawie wygaszenia trwałego zarządu.

W sprawach prowadzonych pod nr: G.6844.28-43.2023 stwierdzono, że sprawy te nie zostały załatwione w terminach wynikających z przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691). Od dnia wpłynięcia wniosku do dnia wydania decyzji upłynęło nie mniej niż prawie 3 miesiące (wnioski wpłynęły w okresie od 19 września 2023 r. do 27 września 2023 r., z kolei decyzje zostały wydane w dniu 19 grudnia 2023 r.), a wnioskodawca nie został poinformowany o niezałatwieniu sprawy w terminie, jak i Starosta Namysławski nie wskazał stronie nowego terminu załatwienia sprawy.

Ponadto nie stwierdzono innych nieprawidłowości, co oznacza, że działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z uchybieniami.

W zakresie ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu Starosta Namysławski w latach 2022 – 2024 nie wydał żadnej decyzji pomimo że dla 7 z 14 działek ewidencyjnych opłata ta została ustalona przed nie mniej przed 20 latami.

W toku czynności kontrolnych udostępniono kontrolującym zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych odpłatnie w trwały zarząd, na podstawie analizy którego stwierdzono, że obecnie nieruchomości są oddane w trwały zarząd: Ministerstwa Obrony Narodowej (1 działka ewidencyjna), Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w Namysławie (5 działek ewidencyjnych), Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Namysławie (1 działka ewidencyjna), Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu (5 działek ewidencyjnych) i Izby Administracji Skarbowej w Opolu (2 działki ewidencyjne).

Zarazem stwierdzono błędne zakwalifikowanie 1 działki ewidencyjnej, położonej w Rychnowie, jako nieruchomości oddanej w trwały zarząd.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Namysłowie:

„W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa. Kierując się zasadą celowości i gospodarności w wydatkowaniu środków publicznych, zapisaną w art. 44 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (...), Starosta Namysłowski nie przeprowadzał aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Celowość oznacza, że wydatki powinny być zgodne z celami statutowymi, planami i zadaniami jednostki, a także z obowiązującymi przepisami i normami prawnymi. Gospodarność natomiast nakazuje, aby środki były wydawane oszczędnie, efektywnie i w sposób zapobiegający szkodom. Opłata za trwały zarząd jest daniną publiczną, która obciąża finansowo jednostki organizacyjne realizujące zadania publiczne służące społeczności lokalnej np. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Namysłowie. W związku z powyższym i przy skromnej dotacji celowej na zadania zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa (...), Starosta Namysłowski uznał za zasadne, aby nie wydatkować środków finansowych w celu aktualizacji opłat za trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa”.

Jednocześnie Starosta Namysłowski, w latach 2022-2024 nie wnioskował do Wojewody Opolskiego o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat, a tym samym dodatkowych środków na ten cel nie pozyskano.

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

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

4. Użytkowanie wieczyste.

W badanym okresie, tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r., nie miały miejsca przypadki oddania przez Starostę Namysłowskiego nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

Zarazem ustalono, na podstawie danych zawartych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024 r., że na terenie powiatu namysłowskiego liczba działek ewidencyjnych Skarbu Państwa oddanych wynosi 367 działek.

Ponadto stwierdzono, że w przypadku 143 działek ewidencyjnych oddanych w użytkowanie wieczyste, dla których dokonano aktualizacji/ustalenia opłaty rocznej z tego tytułu, opłata ta została ustalona przed nie mniej przed 10 latami.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego także stwierdzono, że „W 2022 r. dokonano aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 20 działek – ostatnie aktualizacje były przeprowadzone w latach 2007, 2009 oraz 2010. W 2023 r. przeprowadzono aktualizację opłat rocznych dla 21 działek (brak wcześniejszych aktualizacji). W 2024 r. przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 5 działek – ostatnia aktualizacja była przeprowadzona w 2005 r. oraz 2007 r.”. Jako powód braku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wskazano w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024 r. brak środków finansowych.

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostały złożone następujące wyjaśnienia przez Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Namysłowie: „W okresie kontrolowanym przeprowadzono aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste łącznie dla 46 działek ewidencyjnych. Czynności te dotyczyły nieruchomości, dla których ostatnia aktualizacja opłat była przeprowadzona w latach 2005-2010 (łącznie 25 działek) oraz nieruchomości (21 działek) w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. (...) o statusie infrastruktury kolejowej – nieczynne, w celu określenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Skromna dotacja celowa na zadania zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa (...) pozwoliła na realizację przedmiotowego zadania Starosty w stopniu ograniczonym. W tym przypadku Starosta Namysłowski kierował się również zasadami wynikającymi z art. 44 ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (...). Dodatkowym argumentem jest to, że na obszarze Powiatu Namysłowskiego nie zanotowano wyraźnego wzrostu wartości nieruchomości gruntowych”.

Jednocześnie Starosta Namysłowski, w latach 2022-2024 nie wnioskował do Wojewody Opolskiego o przyznanie dodatkowych środków na aktualizację opłat, a tym samym dodatkowych środków na ten cel nie pozyskano.

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

Niemniej trzeba także zauważyć, że długotrwały brak aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może mieć negatywny wpływ na wysokość uzyskiwanych dochodów z powodu wysokiego prawdopodobieństwa tego, że uzyskane dochody nie są adekwatne do wartości nieruchomości.

Pomimo zaktualizowania w objętym kontrolą okresie opłat rocznych dotyczących 46 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, nie zaktualizowano dotychczas opłat rocznych 190 działek ewidencyjnych, dla których opłaty te ustalono przed i w roku 2010, co należy uznać za stan niepożądany.

Tym samym należy uznać, że działania Starosty Namysłowskiego w tym obszarze należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami.

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

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

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

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

W okresie objętym kontrolą nie stwierdzono przypadków przesunięcia terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

7. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. nie były prowadzone przez Starostę Namysłowskiego postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

8. Wywłaszczanie, odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości i zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

W badanym okresie tj. od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. nie były prowadzone przez Starostę Namysłowskiego postępowania w sprawie wywłaszczania, ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości bądź zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nie dotyczy.

9. Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami.

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

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

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

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

Nie zgłoszono zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

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

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

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

Nie dotyczy.

VII. Na podstawie art. 49 oraz art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r. poz. 158), proszę o przekazanie pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania, o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia, albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego dokumentu.

VIII. Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r. poz. 158), od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Z up. Wojewody Opolskiego

Marek Świetlik

Dyrektor

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości

Pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.