



**WOJEWODA
ŚWIĘTOKRZYSKI**

Kielce, 12 grudnia 2025 roku

Znak sprawy: SPN.V.431.5.2025

Sprawa: Kontrola problemowa w Starostwie Powiatowym we Włoszczowie dot. gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

Kontakt: Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości, tel. (41) 342-19-42

Pan

Dariusz Czechowski

Starosta Włoszczowski

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie ustawy o kontroli w administracji rządowej [1] oraz ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie [2], została przeprowadzona w dniach od 4 listopada do 7 listopada 2025r. kontrola problemowa działań Starosty Włoszczowskiego, jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie powiatu Włoszczowskiego, w okresie od dnia 1 stycznia 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r.

Poprzednia taka kontrola była przeprowadzona w dniach od 31 sierpnia do 5 września 2022r. i obejmowała:

1. Prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Czynności związane z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
3. Czynności związane z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Ustalenia z tej kontroli zostały przedstawione w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 11.10.2022r., znak; SPN.V.431.4.2022.

Aktualna kontrola dotyczyła wykonywania zadań wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – nazywanej dalej u.g.n. [3]. Jej zakres tematyczny objął:

1. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości,
2. Zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,

3. Udostępnianie nieruchomości z zasobu,
4. Wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
5. Dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

W skład zespołu kontrolnego weszli pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach:

- pan Artur Lamczyk - kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki,
- pani Aneta Szplit - inspektor wojewódzki,
- pani Anna Szafarczyk – inspektor.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego (PURDE) pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 20 października 2025r., nr 823/2025, nr 824/2025 i nr 825/2025 wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Kontrolujący prowadzili czynności w trybie zwykłym w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Zbadali dokumenty przekazane przez jednostkę kontrolowaną przy pismach z dnia 03.11.2025r., znak: GN.6810.3.190.2025.TS oraz z dnia 05.11.2025r., znak: GN.6810.3.190.2025.TS.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli był Pan Dariusz Czechowski – Starosta Włoszczowski.

Starosta Włoszczowski upoważnił do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów dotyczących kontrolowanych zagadnień:

- pana Krzysztofa Tomasik – Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włoszczowie,
- panią Danutę Kwiecień – Zastępcę Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włoszczowie **[Akta kontroli nr 12]**.

I. Zbiory danych i dokumenty wykorzystane podczas kontroli

1. Zawiadomienie Starosty Włoszczowskiego o planowanej kontroli.pdf **[Akta kontroli nr 1]**,
2. Program kontroli Starostwo Powiatowe we Włoszczowie okres kontrolowany 2024r..pdf **[Akta kontroli nr 2]**,
3. Upoważnienie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 3]**,
4. Upoważnienie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 4]**,
5. Upoważnienie Anna Szafarczyk.pdf **[Akta kontroli nr 5]**
6. Oświadczenie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 6]**,

7. Oświadczenie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 7]**,
8. Oświadczenie Anna Szafarczyk.pdf **[Akta kontroli nr 8]**,
9. Wykaz dokumentów do kontroli – Powiat Włoszczowa .pdf **[Akta kontroli nr 9]**,
10. Pismo GN.6810.3.190.2025.TS.pdf **[Akta kontroli nr 10]**,
11. Załącznik do pisma GN.6810.3.190.2025.TS.pdf **[Akta kontroli nr 11]**,
12. Wykaz osób upoważnionych.pdf **[Akta kontroli nr 12]**,
13. Upoważnienie KT.pdf **[Akta kontroli nr 13]**,
14. Upoważnienie DK.pdf **[Akta kontroli nr 14]**,
15. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Kluczewsko.RTF **[Akta kontroli nr 15]**,
16. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Krasocin.RTF **[Akta kontroli nr 16]**,
17. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Moskorzew.RTF **[Akta kontroli nr 17]**,
18. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Radków.RTF **[Akta kontroli nr 18]**,
19. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Secemin RTF **[Akta kontroli nr 19]**,
20. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Włoszczowa (miasto).RTF **[Akta kontroli nr 20]**,
21. Ewidencja nieruchomości SP – Gmina Włoszczowa (obszar wiejski).RTF **[Akta kontroli nr 21]**,
22. Zestawienie działek stanowiące wody płynące (rzeki) - 01.01.2024 i 31.12.2024.xlsx **[Akta kontroli nr 22]**,
23. Wykaz nieruchomości oddanych w trwały zarząd.xlsx **[Akta kontroli nr 23]**,
24. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa które wyszły z zasobu w 2024 r.xlsx **[Akta kontroli nr 24]**,
25. Dokumentacja do wykazu nieruchomości Skarbu Państwa, które wyszły z zasobu w toku 2024 r .pdf **[Akta kontroli nr 25]**,
26. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały udostępnione z zasobu w 2025 r. docx. **[Akta kontroli nr 26]**,
27. Dokumentacja do wykazu nieruchomości Skarbu Państwa, zostały udostępnione z zasobu w 2025 r.pdf **[Akta kontroli nr 27]**,
28. Informacja dotycząca analizy zasadności aktualizacji opłat z tytułu TZ – notatka służbowa .docx **[Akta kontroli nr 28]**,
29. Informacja o aktualizacji opłat z tytułu TZ w roku 2025. .xlsx **[Akta kontroli nr 29]**,
30. Dokumentacja dotyczące aktualizacji opłat z tytułu TZ w roku 2025. zip **[Akta kontroli nr 30]**,
31. Sprawozdanie roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.pdf **[Akta kontroli nr 31]**,
32. Pismo GN.6810.3.190.2025.TS – wyjaśnienia.pdf **[Akta kontroli nr 32]**,
33. Wykaz nieruchomości oddanych w trwały zarząd – skorygowany .xls **[Akta kontroli nr 33]**.

II. Wyjaśnienia dotyczące przekazanych dokumentów:

Analizując dokumenty przekazane na potrzeby kontroli przy piśmie z dnia 3 listopada 2025r., znak: GN.6810.3.190.2025.TS ustalono, iż jednostka kontrolowana przekazała błędny wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Przy piśmie z dnia 4 listopada 2025r. znak: GN.6810.3.190.2025.TS jednostka kontrolowana w uzupełnieniu przekazała poprawiony wykaz ww. nieruchomości. **[Akta kontroli nr 33]**.

III. Ustalenia kontroli:

W okresie od 1 stycznia 2024r. do 31 grudnia 2024r. do jednostki kontrolowanej nie wpłynęły skargi na działania Starosty Włoszczowskiego w zakresie objętym kontrolą **[Akta kontroli nr 11]**.

1. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości. [5][6].

W celu realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym ewidencjonowania nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego we Włoszczowie wykorzystywane są następujące programy komputerowe: Ewopis, Mienie, Użytkowanie wieczyste, Respons, Excel **[Akta kontroli nr 11]**.

Ewidencja nieruchomości pozostających w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzona zarówno wg stanu na dzień 01.01.2024r. jak i wg stanu na dzień 31.12.2024r. z podziałem na jednostki ewidencyjne, zawierała w odniesieniu do wszystkich nieruchomości dane określone w art. 23 ust. 1c. [4]

Na dzień 01.01.2024r. liczba działek składających się na nieruchomości Skarbu Państwa wynosiła 1491. W trakcie okresu kontrolowanego liczba działek uległa zmianie i wg stanu na dzień 31.12.2024r. wyniosła 1494. **[Akta kontroli nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20, nr 21]**.

Jednostka kontrolowana dodatkowo przekazała również wykaz działek pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi, w którym liczba działek składających się na te nieruchomości wg stanu na dzień 01.01.2024r. wynosiła 290 działek, natomiast na dzień 31.12.2024r, 289 działek. **[Akta kontroli nr 22]**.

Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono dane ewidencyjne zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonego przez Starostę Włoszczowskiego, w porównaniu z danymi przesłanymi Wojewodzie Świętokrzyskiemu w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024r. oraz z ustaleniami kontrolujących.

Tabela 1.

L.p.	Powiat	Według przedłożonych na potrzeby kontroli dokumentów ewidencyjnych [Akta kontroli nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20 i nr 21]		Według ustaleń kontrolujących		Według sprawozdania rocznego za 2024r. przesłanego Wojewodzie Świętokrzyskiemu [Akta kontroli nr 31]	
		Liczba działek składających się na nieruchomości zasobowe wg stanu na 01.01.2024r.	Liczba działek składających się na nieruchomości zasobowe wg stanu na 31.12.2024r.	Liczba działek zasobowych wg stanu na 01.01.2024r.	Liczba działek zasobowych wg stanu na 31.12.2024r.	Liczba działek składających się na nieruchomości zasobowe wg stanu na 01.01.2024r	Liczba działek składających się na nieruchomości zasobowe wg stanu na 31.01.2024r
1.	Włoszczowa	1491	1494	1491	1494	1781	1783

Ustalenia kontrolujących wskazują, iż ewidencja była niezgodna w zakresie liczby działek składających się na nieruchomości Skarbu Państwa ze sprawozdaniem rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024r. **[Akta kontroli nr 31]**, w którym wskazano, iż na dzień 01.01.2024r. nieruchomości zasobowe składały się z 1781 działek, a na dzień 31.12.2024r. z 1783 działek. Wynika to z faktu, iż w sprawozdaniu rocznym zostały również ujęte działki pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi.

W myśl art. 21a u.g.n.[5] w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (o którym mowa w art. 21 u.g.n.[6]) nie wchodzi:

- 1) grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r - Prawo wodne oraz stanowiące własność Skarbu Państwa urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części, o których mowa w art. 216 ust. 5 tej ustawy;
- 2) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części stanowiące własność Skarbu Państwa, wobec których prawa właścicielskie wykonują podmioty, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy, której mowa w pkt 1.

Z dokumentów przekazanych na potrzeby kontroli wynika, że na zasadach odpłatnego trwałego zarządu, udostępnionych było 12 nieruchomości składających się z 15 działek wg stanu na 01.01.2024r. oraz z takiej samej liczby działek wg stanu na dzień 31.12.2024r. **[Akta kontroli nr 33]**. Jednostka kontrolowana wskazała, iż od dnia 01.01.2024r. do dnia 31.12.2024 r. nie przekazała w trwały zarząd żadnej nieruchomości Skarbu Państwa **[Akta kontroli nr 11]**. Nie stwierdzono żadnych uchybień w nadesłanych wykazach dotyczących nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

2. Zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

W ciągu roku 2024r. z zasobu Skarbu Państwa „wyszło” 5 działek, w tym 1 działka w wyniku darowizny na rzecz Gminy Radków **[Akta kontroli nr 24 i nr 25]**. Natomiast 4 działki (na skutek

działań nie objętych katalogiem czynności prawnych objętych ustawą o gospodarce nieruchomościami tj. sprzedaż, darowizna, oddanie w użytkowanie wieczyste czy zamiana) w wyniku decyzji Wojewody Świętokrzyskiego wydanych w trybie przepisów ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną stwierdzających przejście działek na własność Powiatu Włoszczowskiego, decyzji Wojewody Świętokrzyskiego stwierdzającej oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz PKP S.A oraz decyzji ZRID przenoszącej własność działki na rzecz Powiatu Włoszczowskiego. Ponadto w 2024 r. na podstawie decyzji Wojewody Świętokrzyskiego zostały oddane w użytkowanie wieczyste 132 działki (nabycie własności przez Skarb Państwa z jednoczesnym oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste - PKP).

W ciągu roku 2024r. do zasobu Skarbu Państwa „weszło” 8 działek na podstawie ujawnienia zapisów ksiąg wieczystych (stan istniejący już wcześniej), a więc na skutek działań nie objętych katalogiem czynności prawnych objętych ustawą o gospodarce nieruchomościami tj. sprzedaż, darowizna, oddanie w użytkowanie wieczyste czy zamiana.

Działania jednostki kontrolowanej obejmujące zbycie i nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa znajdują potwierdzenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024r. **[Akta kontroli nr 31]**.

3. Udostępnianie nieruchomości z zasobu.

W okresie kontrolowanym Starosta Włoszczowski nie dokonał żadnego udostępnienia nieruchomości **[Akta kontroli nr 23]**. Brak udostępnień nieruchomości od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. znajduje potwierdzenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024r. nadesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu **[Akta kontroli nr 31]**, w którym wykazano jedynie kontynuowanie 3 umów dzierżawy zawartych w latach poprzedzających okres kontrolowany.

4. Wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu.

Stwierdzono monitorowanie przez jednostkę kontrolowaną terminowej regulacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz udostępnień nieruchomości w innych formach. Z nadesłanego pisma z dnia 03.11.2025r., znak: GN.6810.3.190.2025.TS **[Akta kontroli nr 11]** wynika, iż wszystkie należności z ww. tytułów w okresie 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wpływały w terminie i w pełnej wysokości. W związku z tym nie zaistniała potrzeba prowadzenia windykacji należności.

5. Dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Starosta Włoszczowski w okresie kontrolowanym nie przeprowadził aktualizacji nieruchomości w trwałym zarządzie. Jednakże dokonał analizy zasadności aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. W wyniku powyższej analizy stwierdzono, iż powyższa aktualizacja jest zasadna. Z przedstawionych informacji wynika, iż zostanie ona przeprowadzona w 2025r. **[Akta kontroli nr 28]**

Dokonane w okresie działania w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz planowanie aktualizacji na lata następne należy uznać jako działania zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki o których mowa w art. 12 u.g.n [7].

IV. Wynik kontroli

Działania Starosty Włoszczowskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Dalsze prowadzenie w odniesieniu do nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa ewidencji odpowiadającej stanowi faktycznemu, spełniającej wymogi wskazane w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 u.g.n. [4] oraz w art. 21a pkt 1 u.g.n. [5].
2. Sporządzanie przedkładanych Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdań rocznych z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 23 ust. 1a u.g.n. [8] zgodnie ze stanem faktycznym.
3. Przedłożenie Wojewodzie Świętokrzyskiemu skorygowanego – zgodnego ze stanem faktycznym – sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2024 rok.

W terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego o sposobie wykorzystania ww. uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej [9] od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Podstawa prawna

- [1] art. 6 ust. 4 pkt 3 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020r. poz. 224)
- [2] art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tj. Dz. U. z 2025r. poz. 428)
- [3] art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.), zwana dalej u.g.n

[4] art. 23 ust 1c u.g.n.

Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy;
- 5) wskazanie 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;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych

[5] art. 21a u.g.n. stanowi, iż w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 21, nie wchodzi:

- 1) grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne oraz stanowiące własność Skarbu Państwa urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części, o których mowa w art. 216 ust. 5 tej ustawy;
- 2) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części stanowiące własność Skarbu Państwa, wobec których prawa właścicielskie wykonują podmioty, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy, o której mowa w pkt 1.

[6] art. 21 u.g.n. stanowi, że do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

[7] art. 12 u.g.n. stanowi, iż organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

[8] art. 23 ust. 1a u.g.n. stanowi, że starosta sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

[9] art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 224) stanowi, iż od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Józef Bryk
Wojewoda Świętokrzyski