



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.12.2.2025

**Pani
Małgorzata Jędrzejewska -
Skrzypczyk**

Starosta Kłodzki

Starostwo Powiatowe w Kłodzku
ul. Okrzei 1
57-300 Kłodzko

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**P/25/021 – „Funkcjonowanie Centralnego Ośrodka Sportu oraz Ośrodków
Przygotowań Olimpijskich”**

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 15-17, 50-044 Wrocław

tel. 48717118301, lwr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Kłodzku ¹ , ul. Okrzei 1, 57-300 Kłodzko.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Małgorzata Jędrzejewska-Skrzypczyk, Starosta Kłodzki, od 31 stycznia 2024 r. ² . W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Małgorzata Jędrzejewska-Skrzypczyk, p.o. Starosta Kłodzki, od 22 grudnia 2023 r. do 30 stycznia 2024 r., Maciej Awizeń, Starosta Kłodzki, od 22 listopada 2018 r. do 21 grudnia 2023 r. ³ .
Zakres przedmiotowy kontroli	Prawidłowość realizacji zakupu nieruchomości oraz przekazania ich na potrzeby doposażenia Centralnego Ośrodka Sportu - Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Dusznikach-Zdroju ⁴ .
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2021 r. do zakończenia czynności kontrolnych ⁵ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁶ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	Krzysztof Pyzik, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/126/2025 z 16 maja 2025 r. Aneta Jurczenko, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/110/2025 z 13 maja 2025 r. Szymon Sroka, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/138/2025 z 22 maja 2025 r. Marta Okrasa, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/142/2025 z 28 maja 2025 r.

(akta kontroli: str. 1-8, 20-22)

¹ Dalej: Starostwo.

² Dalej: Starosta Kłodzki.

³ Dalej: Były Starosta Kłodzki.

⁴ Dalej: COS-OPO.

⁵ Czynności kontrolne zakończono 29 sierpnia 2025 r.

⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁷ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

NIK odstępuje od oceny kontrolowanej działalności Starostwa Powiatowego w Kłodzku ze względu na brak możliwości dokonania ustaleń stanu faktycznego w zakresie prawidłowości realizacji zakupu nieruchomości oraz przekazania ich na potrzeby doposażenia COS-OPO, w związku z prowadzonym przez Prokuraturę [...] postępowaniem przygotowawczym oraz brakiem w Starostwie dostępu do dokumentów [...].*

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

Prawidłowość realizacji zakupu nieruchomości oraz przekazania ich na potrzeby doposażenia Centralnego Ośrodka Sportu Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Dusznikach-Zdroju

Opis stanu faktycznego

W związku z uzyskaniem przez Starostę Kłodzkiego od Wojewody Dolnośląskiego informacji o planowanym utworzeniu COS-OPO, w prowadzonej w 2021 r. korespondencji Starostwa z Gminą Miejską Duszniki-Zdrój⁸ Gmina potwierdziła zamiar zbycia na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Kłodzkiego, nieruchomości przeznaczonych dla COS-OPO, a ponadto przekazała wymagane przez Starostę Kłodzkiego informacje i dokumenty⁹.

(akta kontroli: str. 50-84)

W związku z utworzeniem COS-OPO w dniu 23 września 2021 r. Starosta Kłodzki dokonał zakupu od Gminy w trybie bezprzetargowym nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych do zasobu Skarbu Państwa za cenę w łącznej wysokości 43 064,5 tys. zł brutto¹⁰. Sprzedaż nieruchomości przez Gminę nastąpiła na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹. W ramach tej umowy sprzedano kompleks sportowy „Tauron Duszniki Arena”¹², w tym m.in. budynek sędziowski, strzelnicę biathlonową z trybunami i systemem do naśnieżania, a ponadto tor wrotkarski¹³, halę widowiskowo-sportową przy ul. Sportowej 2A¹⁴ oraz budynek przy

⁷ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁸ Dalej: Gmina.

⁹ M.in. operaty szacunkowe, oświadczenie Burmistrza oraz uchwałę Nr XXXIX/235/21 z dnia 14 września 2021 r. Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gminnych.

¹⁰ Według aktu notarialnego rep. A nr 4141/2022 z 27 czerwca 2022 r. o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży oraz aktu notarialnego rep. A nr 4994/2022 z 2 sierpnia 2022 r. o przeniesieniu prawa własności nieruchomości.

¹¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; dalej: u.g.n.

¹² [1] dz. nr 11/1, AM-1, obręb Wapienniki o pow. 0,1630 ha – budynek techniczny nr 2; [2] dz. nr 11/3, AM-1, obręb Wapienniki o pow. 4,3796 ha – budynek sędziowski nr 4, strzelnica, trybuny i system do naśnieżania; [3] kolejno dz. nr 4/5, 6/11, 6/4, 6/13, 6/16 – AM-1, obręb Wapienniki o pow. odpowiednio 0,3010, 0,0913, 0,0852, 0,5379 i 0,2090 ha; [4] dz. nr 11/2, AM-1, obręb Wapienniki o pow. 0,0594 ha – działka gruntu zabudowana trafostacją; [5] kolejno dz. nr 6/18, 6/19, 6/20, 6/23, 6/24 – AM-1, obręb Wapienniki o pow. odpowiednio 0,0356, 0,0939, 0,0525, 0,0163 i 0,0839 ha – udział 40/100 w działce gruntu zabudowanej budynkiem dawnej oczyszczalni ścieków oraz niezabudowanych działek; [6] dz. nr 290/29, AM-8, obręb Centrum o pow. 0,0011 ha; [7] kolejno dz. nr 235/9, 235/6 - AM-7, obręb Zdrój o pow. odpowiednio 16,7958 i 0,2419 ha.

¹³ Dz. nr 89/5, AM-1, obręb Zdrój, pow. 1,3716 ha.

¹⁴ Dz. nr 290/25, AM-8, obręb Centrum, pow. 0,3700 ha.

ul. Zdrojowej 8¹⁵, tj. budynek po byłym Miejskim Ośrodku Kultury i Sportu w Dusznikach-Zdroju.

(akta kontroli: str. 94-106)

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. Wojewoda Dolnośląski wydał, w celu doposażenia COS-OPO, cztery następujące zarządzenia:

- Nr 81 z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej, położonej w Dusznikach-Zdroju, przy ul. Zdrojowej, stanowiącej własność Gminy;
- Nr 84 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa części nieruchomości zabudowanej i części nieruchomości niezabudowanej, położonych w Dusznikach-Zdroju, przy ul. Sportowej, stanowiących własność Gminy;
- Nr 85 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa części nieruchomości zabudowanej – toru wrotkarskiego, położonej w Dusznikach-Zdroju, przy ul. Fryderyka Chopina, stanowiącej własność Gminy;
- Nr 86 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, położonych w Dusznikach-Zdroju, stanowiących własność Gminy oraz w części współwłasność z podmiotem prywatnym.

(akta kontroli: str. 85-87)

W ramach procedury odpłatnego zbycia przez Gminę na rzecz Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Starostę Kłodzkiego, nieruchomości w celu doposażenia COS-OPO przez właściwego ministra Starostwo wzięło udział w przeprowadzonych przez Gminę 31 maja 2022 r. rokowaniach, z których sporządzony został protokół.

(akta kontroli: str. 88-93)

W toku tych rokowań z Gminą uzgodniono cenę sprzedaży nieruchomości gminnych na kwotę 43 064,5 tys. zł brutto, co odnotowano w protokole z rokowań z 31 maja 2022 r. W dokumencie tym ustalono także, że odroczone płatność ceny sprzedaży zabezpieczona zostanie w ten sposób, iż nabywca (Skarb Państwa) zobowiąże się w akcie notarialnym do poddania się egzekucji co do zapłaty całości ceny sprzedaży na zasadzie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego¹⁶. W § 3 ust. 1 protokołu z rokowań strony uzgodniły ponadto, że umowa sprzedaży nieruchomości będzie miała charakter umowy warunkowej, a zawarcie umowy przenoszącej własność będzie zależało od tego, czy Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe, skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości lub niektórych nieruchomości, na podstawie art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach¹⁷. W § 3 ust. 2 protokołu z rokowań

¹⁵ Dz. nr 76, AM-1, obręb Zdrój, pow. 0,2325 ha.

¹⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1568.

¹⁷ Dz. U. z 2025 r. poz. 567. Ostatecznie Skarb Państwa, reprezentowany przez Lasy Państwowe, nie skorzystał z prawa pierwokupu.

Gmina oświadczyła, że nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi¹⁸. Ponadto w § 4 ust. 1 i 2 protokołu z rokowań Gmina oświadczyła, że jedna z działek¹⁹ była obciążona umowami cywilno-prawnymi zawartymi z podmiotami prywatnymi, co do których Gmina zobowiązała się do ich rozwiązania²⁰. Z kolei w § 6 protokołu z rokowań Gmina zobowiązała się do opróżnienia, opuszczenia i wydania nabywcy wszystkich nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, w tym do usunięcia z nich wszelkiego mienia ruchomego stanowiącego własność Gminy i podmiotów prywatnych, w nieprzekraczalnym terminie trzech miesięcy, liczonym od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego. W tym zakresie Gmina zobowiązała się do poddania się egzekucji w akcie notarialnym. Ponadto strony rokowań ustaliły, że wydanie nieruchomości nabywcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Natomiast w § 7 protokołu z rokowań strony postanowiły, że do czasu wydania nieruchomości nabywcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, wszelkie niebezpieczeństwa oraz prawa i obowiązki wynikające z posiadania nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, w tym obowiązki podatkowe, spoczywać będą w tym czasie na Gminie. Zgodnie z § 9 protokołu z rokowań dokument ten sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach.

(akta kontroli: str. 88-93)

Cena sprzedaży nieruchomości gminnych (43 064,5 tys. zł brutto) nie obejmowała wyposażenia znajdujących się na nich obiektów, co wynikało z art. 51a u.g.n., zgodnie z którym proces doposażania państwowej osoby prawnej mógł dotyczyć wyłącznie nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli: str. 94-106)

Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Kłodzkiego, zawarł 3 listopada 2022 r. z Gminą, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Duszniki-Zdrój, umowę użyczenia nieruchomości przeznaczonych na doposażenie COS-OPO. W przedmiotowej umowie Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Kłodzkiego, zobowiązał się do użyczenia Gminie nabytych nieruchomości w okresie od 3 listopada do 31 grudnia 2022 r., jednak nie dłużej niż do czasu doposażenia (przez właściwego ministra) COS-OPO w te nieruchomości. Gmina zobowiązała się przy tym używać nieruchomości zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, ponosić wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem i eksploatacją²¹ oraz ubezpieczeniem i zabezpieczeniem przed dostępem osób trzecich²², jak również ponosić należności publiczno-prawne związane z tymi nieruchomościami.

(akta kontroli: str. 144-146)

¹⁸ A ponadto są wolne od zajęć w postępowaniu egzekucyjnym i nie toczy się postępowanie, którego przedmiotem byłyby te nieruchomości oraz nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nimi.

¹⁹ Dz. nr 11/3, AM-1, obręb Wapienniki.

²⁰ [1] umowy z polskim związkiem sportowym – rozwiązanie do 31 maja 2022 r.; [2] umowy ze szkolnym klubem sportowym – rozwiązanie do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zobowiązanie do rozwiązania umów nie dotyczyło umów na dostawę mediów.

²¹ W tym opłaty ze media.

²² W tym z ochroną fizyczną obiektów.

Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z 5 stycznia 2023 r. sprzedane przez Gminę nieruchomości zostały przekazane Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Starostę Kłodzkiego. Nastąpiło to 64 dni po terminie przekazania, uzgodnionym w § 5 aktu notarialnego rep. A nr 4994/2022 z 2 sierpnia 2022 r. dotyczącego przeniesienia prawa własności, który zobowiązywał do przekazania tych nieruchomości (przeznaczonych na doposażenie COS-OPO) w terminie do 2 listopada 2022 r.

(akta kontroli: str. 147-150)

W ramach prowadzonej przez NIK kontroli odstąpiono od opisu stanu faktycznego w zakresie zakupu nieruchomości [...] przez Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Kłodzkiego na potrzeby doposażenia przez właściwego ministra COS-OPO w te nieruchomości w związku z prowadzonym przez Prokuraturę [...] postępowaniem przygotowawczym oraz brakiem dostępu w Starostwie do dokumentów [...].

(akta kontroli: str. 108-143)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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 nie formułuje wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

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 Najwyższej Izby Kontroli we Wrocławiu. 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.

Wrocław, 15 września 2025 r.

Kontrolerzy:

Krzysztof Pyzik

Starszy inspektor kontroli
państwowej

/podpisano elektronicznie/

Aneta Jurczenko

Inspektor kontroli państwowej

/podpisano elektronicznie/

Szymon Sroka

Starszy inspektor kontroli
państwowej

/podpisano elektronicznie/

Marta Okrasa

Starszy inspektor kontroli
państwowej

/podpisano elektronicznie/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu

p.o. Dyrektor
Radosław Kujawiński

/podpisano elektronicznie/

* Treści objęte tajemnicami ustawowo chronionymi (tajemnicą postępowania przygotowawczego) wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 10 ustawy o NIK w zw. z art. 241 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2025 r. poz. 383).