



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie

Olsztyn, dnia listopada 2010 r.

Pani
Helena Żukowska
Wójt Gminy Kowale Oleckie

LOL-4101-13-10/2010; P/10/153

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Gminy w Kowalach Oleckich („Urzędzie”) kontrolę wywiązywania się, w okresie od 19 listopada 2007 r. do 30 czerwca 2010 r., z obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365 ze zm.), zwanej dalej „ustawą z 7 września 2007 r.”

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 29 października 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Wójt niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą. Podstawą negatywnej oceny było m.in. niewielkie zmniejszenie liczby nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w okresie objętym kontrolą, nieprawidłowe przeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Kowale Oleckie („Gminy”) i nierzetelne ujęcie ich w ewidencji księgowej Urzędu.

1. Na 30 czerwca 2010 r. Gmina posiadała bardzo wysoki wskaźnik działek ewidencyjnych

o nieuregulowanym stanie prawnym, gdyż na 1169 nieruchomości aż 712 nie miało uregulowanego stanu prawnego (60,9%), przy czym głównie (94,5%) stanowiły to działki pod drogami. W okresie objętym kontrolą, Pani Wójt złożyła zaledwie 4 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych (KW) prawa własności dla ogółem 28 działek (3,87% ogółu działek nieposiadających KW) stanowiących własność gminy Kowale Oleckie, w tym do dnia 19 listopada 2009 r. – 3 wnioski.

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 2 ust. 3 ustawy z 7 września 2007 r., wszystkie nieruchomości spełniające kryteria tej ustawy, powinny zostać objęte wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności gminy, w terminie do 19 listopada 2009 r. NIK zauważa, że Gmina podejmowała działania celem wykonanie tego zadania, ale były one niewystarczające.

2. NIK negatywnie ocenia przeprowadzoną przez Urząd inwentaryzację działek gruntowych stanowiących własność Gminy, nie tylko wg stanu na 31 grudnia 2009 r., ale także w latach poprzednich. Jak wykazała kontrola, zespół dokonujący spisu działek gruntowych i drogowych, w arkuszach spisowych ujmował tylko ogólne powierzchnie działek znajdujących się na terenie poszczególnych miejscowości, zaś wartości ogólne działek wpisywane były przez księgowość, co było niezgodne z instrukcją obowiązującą w Urzędzie wprowadzoną przez Panią Wójt zarządzeniem z dnia 29 grudnia 2006 r., w której z prac zespołów spisowych zostały wyłączone osoby prowadzące ewidencję księgową inwentaryzowanych składników. Nieprawidłowością było również wpisywanie do arkuszy spisowych jedynie ogólnych wartości działek oraz ich powierzchni znajdujących się na terenie danej miejscowości, bez ich wyodrębnienia z podaniem m.in. ich numeru, położenia oraz wartości i powierzchni. Taki stan rzecz akceptowała także, powołana do przeprowadzenia inwentaryzacji komisja inwentaryzacyjna, złożona z pracowników Urzędu.

Należy zauważyć, że Pani Wójt, w trakcie kontroli NIK, dokonała inwentaryzacji działek gruntowych, w sposób który był zgodny z zasadami przeprowadzania inwentaryzacji środków trwałych.

3. Urząd nierzetelnie prowadził księgi analitycznie do konta 011 – środki trwałe. Księga analityczna zawierała jedynie dane ogólne działek w poszczególnych

miejsowościach, wg stanu na 31 grudnia 1995 r. oraz informację o dokonywanych operacjach po sprzedaży lub kupnie działek, ale bez określenia, o które działki chodzi. Pomimo, że w 2009 r. dokonano w Urzędzie przeszacowania każdej działki w gminnym zasobie nieruchomości, księgowość nie zmieniała ich wartości w księdze środków trwałych, co było przyczyną, iż na dzień 10 września 2010 r., wartość działek ewidencyjnych z gminnego zasobu nieruchomości, która winna być ujęta w księgowości Urzędu, wynosiła ogółem 5.057.766,00 zł, zaś wartość gruntów ujęta na ten sam dzień na koncie 011, była mniejsza aż o 2.228.783,41 zł i wynosiła 2.828.982,59 zł.

NIK zauważyła, że w dniu 18 września 2010 r. została założona w Urzędzie nowa „księga środków trwałych – grunty”, gdzie w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację, wpisano odrębnie każdą działkę gruntową. Zweryfikowano także konto 011 oraz polecono gminnym jednostkom samorządowym zaksięgowanie oddanych im w trwałe zarząd działek ewidencyjnych.

4. Urząd na bieżąco przekazywał dla Wojewody Warmińsko-Mazurskiego sprawozdania

z wykonania obowiązku ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Gminy. Na 32 sprawozdania miesięczne, za okres objęty kontrolą, przekazano 30 sprawozdań (93,8%). Nie przekazanie sprawozdań za listopad i grudzień 2007 r. wynikało z faktu, iż Wojewoda Warmińsko-Mazurski wzór sprawozdań przesłał do Gminy dopiero w dniu 15 stycznia 2008 r.

Z analizy treści sprawozdań wynikało, że dane w nim zawarte były zgodne ze stanem gminnego zasobu nieruchomości, w tym z liczbą nieruchomości nieposiadających założonych KW oraz z liczbą faktycznie złożonych wniosków do Sądu Rejonowego.

5. Urząd prawidłowo też prowadził zarówno wersję papierową jak i elektroniczną gminnego zasobu nieruchomości, gdyż ilość działek w gminnym zasobie nieruchomości była zgodna z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Oleckiego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi oraz uwzględniając podjęte przez Panią Wójt, w trakcie kontroli NIK, działania eliminujące stwierdzone nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań na rzecz regulowania stanu prawnego wszystkich tych nieruchomości Gminy, które tego wymagają.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Wójt, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku zawartego w niniejszym wystąpieniu bądź o działaniach podjętych w celu realizacji tego wniosku lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.