



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

Rzeszów, dnia listopada 2012 r.

LRZ-4114-04-01/2012

I/12/011

Pan
Marek Pańko
Starosta Leski

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2012 poz. 82) zwanej dalej ustawą o NIK¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, skontrolowała w Starostwie Powiatowym w Lesku gospodarowanie gruntami Skarbu Państwa oraz wydawania pozwoleń na budowę w latach 2008-2012.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 9 października 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Staroście niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie gospodarowanie gruntami Skarbu Państwa, natomiast pozytywnie ocenia wydawanie pozwoleń na budowę.

Ustalono, że Starosta gospodarując 59 tys. ha gruntów Skarbu Państwa, nie wykonywał dyspozycji zawartej w przepisie art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) i nie sporządzał raz na 3 lata planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto dwukrotnie, za lata 2009 i 2010, Starosta nie przesłał Wojewodzie Podkarpackiemu rocznych

¹ w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 czerwca 2012 r., zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. Nr 227, poz. 1428 ze zm.)

sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, do czego zobowiązywał przepis art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą, Starosta zbył 14 nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 5,4205 ha za kwotę ogółem 161.890,08 zł.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, z naruszeniem przepisów prawa, dokonana została jedna transakcja sprzedaży nieruchomości oraz jedna oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W dniu 14 sierpnia 2009 r. Starosta Powiatu Leskiego Marek Scelina oraz Wicestarosta Stanisław Szelązek zbyli na rzecz małżeństwa Anity i Marka M. działkę o numerze ewidencyjnym 304/4 w miejscowości Rudenka. Przedmiotowa działka o powierzchni 2,57 ha została sprzedana za cenę 24.200 zł na drodze bezprzetargowej, w oparciu o przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami "na poprawę warunków zagospodarowania działki przyległej" o powierzchni około 0,13 ha.

Warunkiem takiej formy zbycia, w myśl przywołanego powyżej przepisu jest, ażeby działka zbywana na drodze bezprzetargowej nie mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Przedmiotowa nieruchomość na odcinku około 730 m, przylega do drogi gminnej o numerze ewidencyjnym 57/2. Średnia szerokość działki wynosi 36,5 m.

Postępowanie związane ze zmianą sposobu użytkowania działki 304/4 w Rudence, przeprowadził Geodeta Powiatowy Stanisław Skalski. Sprzedaż nieruchomości, o nr ew. 304/4 nastąpiła po uzyskaniu zgody Wojewody Podkarpackiego. W kontroli ustalono, że wniosek Starosty do Wojewody o zgodę na zbycie z dnia 16 lutego 2009 r., ani zgoda Wojewody na zbycie przedmiotowej działki z dnia 3 marca 2009 r. nie zawierały sformułowań dotyczących sposobu jej zbycia. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli wielkość działki oraz dostęp do drogi publicznej stanowią o możliwości jej zagospodarowania jako odrębnej nieruchomości i jako taka powinna być ona zbyta na drodze przetargu. na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Osobami odpowiedzialnymi za stwierdzone nieprawidłowości byli: Stanisław Skalski były Geodeta Powiatowy, który prowadził postępowania związane ze zmianą sposobu użytkowania działki oraz Marek Scelina były Starosta Powiatu Leskiego oraz Stanisław Szelązek były Wicestarosta, którzy zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Aktem notarialnym z dnia 6 lutego 2009 r. została oddana w użytkowanie wieczyste Januszowi S., działka o powierzchni 0,30 ha zabudowana budynkiem cerkwi w miejscowości Żarnica Wyżna w celu odbudowy istniejącego budynku i doprowadzenia go do użytkowania zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem. Działka przylegała z trzech stron do działki będącej własnością Janusza S., a od strony południowej do drogi publicznej.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki i sprzedaż zabudowań na drodze bezprzetargowej naruszyło przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie tego przepisu, na drodze bezprzetargowej można zbyć lub oddać w użytkowanie wieczyste nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane jako nieruchomości odrębne. Postępowanie związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości 40/1 w Żernicy Wyżnej przeprowadził z upoważnienia Starosty Marka Sceliny Geodeta Powiatowy Stanisław Skalski. Na oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste zgodę wyraził Wojewoda Podkarpacki. W treści wniosku Starosty do Wojewody zawarto propozycję oddania powyższej nieruchomości w użytkowanie wieczyste zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, bez przywołania jakichkolwiek przepisów. Podobnie w zarządzeniu Wojewody Nr 98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. wyrażono zgodę na oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste bez określenia formy zbycia.

W kontroli ustalono, że w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 4 z dnia 4 lutego 2006 r. pod pozycją 54 Starosta Leski zamieścił informację, że operat opisowo-kartograficzny modernizacji gruntów i budynków obrębu 24 Zawóz Gmina Solina, stał się operatem ewidencji gruntów i budynków. Wykonawcą modernizacji była firma Geokart-International Spółka z o.o. z Rzeszowa. Prace modernizacyjne wykonywał podwykonawca, geodeta uprawniony Edward Konieczny – kierownik robót. Do odbioru opracowań modernizacyjnych Starosta upoważnił Geodetę Powiatowego Stanisława Skalskiego, ponadto w odbiorze końcowym robót od wykonawcy uczestniczył Lesław Kozdęba podinspektor w Referacie Geodezji, Katastru i Nieruchomości. W kontroli ustalono, że w trakcie prac modernizacyjnych działki o nr ewid. 599 i 600 o powierzchni po 5 arów, i przypisanym użytkowaniu LsIII (lasy, klasa gruntu III), zostały wrysowane i zamierzone w nowej lokalizacji kosztem działki 601/2 LsIII. Działki w zmienionej lokalizacji mają inne niż na

obowiązującej mapie ewidencyjnej kształt, użytki i klasę gruntu. Działka nr ewid. 599 PsV (pastwiska klasa gruntu V) i działka nr ewid. 600 Iz-PsV (zakrzewione pastwiska, klasa gruntu V) pomimo, że zostały wydzielone z trenu LsIII. Na skutek powyższych działań działki 599 i 600 uzyskały bezpośredni dostęp do drogi, kształt umożliwiający zabudowę i stały się enklawą gruntów klasy V w zwartym obszarze leśnym gruntów klasy III, bez przeprowadzenia przypisanych prawem, dla tego typu zmian, procedur. Właścicielem działki nr ewid. 599 było małżeństwo Janina i Lesław [...] ². Lesław [...] ³ był pracownikiem Starostwa i uczestniczył w odbiorze prac modernizacyjnych obrębu 24 Zawóz. Sąsiednia działka nr ewid. 600 należała do osoby zmarłej.

Ustalono, że opisana powyżej zmiany, zostały dokonane przez Edwarda Koniecznego w porozumieniu z [...] ⁴. Edward Konieczny wyjaśnił, że przedmiotowej zamiany dokonał na polecenie [...] ⁵, będącego jedną z osób odbierających roboty geodezyjne i który miał w terminie późniejszym załatwić sprawy zamian formalnie. Były Geodeta Powiatowy Stanisław Skalski wyjaśnił, że w czynnościach odbioru uczestniczył [...] ⁶, który nie poinformował go o fakcie posiadania nieruchomości w Zawozie, a zaistniałe nieprawidłowości są skutkiem niedopatrzenia. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli w trakcie opisanych powyżej czynności Edward Konieczny poprzez zmianę lokalizacji, kształtu, użytkowania i bonitacji gleby działek nr ewid. 599 i 600 naruszył przepisy § 9 ust. 2 pkt 1 i ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków ⁷ oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów ⁸, a [...] ⁹ poprzez zatajenie faktu posiadania nieruchomości na obszarze objętym modernizacją i dokonywanie czynności sprawdzających prac modernizacyjnych na tym obszarze naruszył przepis art. 24 § 1 pkt 1 k.p.a.

W okresie objętym kontrolą Starosta prowadził rejestry decyzji o pozwoleniu na budowę w formie i treści zgodnej z przepisem art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

² Pouczenie: wyłączono przez Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie ze względu na prywatność osoby fizycznej na podstawie art. 5 i art. 8 ust. 5 Ustawy o dostępie do informacji publicznej)

³ J.w.

⁴ J.w.

⁵ J.w.)

⁶ J.w.

⁷ Dz. U Nr 38 poz. 454

⁸ Dz. U. Nr 19 poz. 97 ze zm.

⁹ Pouczenie: wyłączono przez Dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie ze względu na prywatność osoby fizycznej na podstawie art. 5 i art. 8 ust. 5 Ustawy o dostępie do informacji publicznej

Prawo budowane¹⁰. Rejestry zakładano dla każdej Gminy i każdego roku oddzielnie, wszystkie rubryki rejestrów wypełniano na bieżąco, dokonując zapisów adekwatnych w stosunku do nazw poszczególnych kolumn. Starosta prowadził rejestry wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w sposób rzetelny.

Na terenie Gminy Solina w latach 2008-2012 wydano 617 decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 7 decyzji o pozwoleniu na budowę na terenach działki 186 Wp. Kontrola poddano sprawy 50 największych inwestycji, w tym wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na terenach Wp. Wszystkie badane decyzje, miały formę z art. 107 § 1 k.p.a. W treści decyzji znajdowały się zapisy potwierdzające dokonanie w trakcie postępowania administracyjnego czynności wynikających z treści art. 35 ustawy Prawo budowlane. Wszystkie decyzje zostały wydane w terminie krótszym niż 65 dni (najkrócej 3 dni, najdłużej 62 dni).

Najwyższa Izba Kontroli ocenia powyższe działania jako rzetelne z wyjątkiem jednego przypadku dotyczącego zatwierdzenia projektu budowlanego budynku sanitariatów i dwóch wiat grillowych, w którym nie zakwestionowano braku rysunku rzutu poddasza i niewykazania tej powierzchni w danych technicznych obiektu co naruszyło przepis § 12 ust. 1 pkt 2 obowiązującego wówczas rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego¹¹.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, wnosi o:

1. Opracowanie planu gospodarowania gruntami Skarbu Państwa.
2. Sporządzanie i przekazywanie w terminie rocznych sprawozdań z gospodarowania zasobem gruntów Skarbu Państwa Wojewodzie Podkarpackiemu.
3. Przestrzeganie procedur związanych ze zbyciem i oddawaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje przedstawienia przez Pana Starostę, w terminie miesięcznym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania

¹⁰ Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 ze zm.

¹¹ Dz. U. Nr 120, poz. 1133 ze zm.

wniosków, bądź o podjętych działaniach, w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań. Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.