



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ-4114-02-05/2012
I/12/009

Szczecin, sierpnia 2012 r.

**Pan
Waldemar Gil
Starosta Stargardzki**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu Stargardzkiego (Powiatu) oddanymi w trwały zarząd w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 sierpnia 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1.06.2012 r. – art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli²), przekazuje Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przekazanymi w trwały zarząd, a pozytywnie z uchybieniami gospodarowanie nieruchomościami Powiatu.

1. Według ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa³, w okresie objętym kontrolą, w trwałym zarządzie pozostawały grunty o powierzchni: 38 ha i wartości 5.557,3 tys. zł (2009 r.), 277,7 ha i wartości 44.423,8 tys. zł (2010 r.) oraz 276,9 ha i wartości 44.523,2 tys. zł (2011 r.). W latach 2009-2010 nie przekazywano w trwały zarząd środków trwałych z grupy 1 – *Budynki i lokale* oraz z grupy 2 – *Obiekty inżynierii lądowej i wodnej*, w 2011 r. przekazano budynki o powierzchni 849 m² i wartości 256,1 tys. zł.

W trakcie kontroli ustalono, że 28 działek zabudowanych o wartości 1.586,3 tys. zł (z 47 działek) przekazanych w trwały zarząd wg stanu na 31.12.2009 r. oraz 30 działek o wartości 1.596,9 tys. zł (z 492 działek) - wg stanu na koniec 2010-2011 ujęto w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (oraz w ewidencji księgowej dla dochodów Skarbu Państwa) jako wartość gruntu. W decyzjach ustanawiających trwały zarząd nad tymi nieruchomościami zabudowanymi nie określono jednoznacznie, że ustalona w nich cena nieruchomości

¹ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2012 r. poz. 82).

² Dz.U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.

³ prowadzonej przez Referat Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa.

dotyczyła tylko wartości gruntu i nie uwzględniała wartości obiektów zlokalizowanych na danej działce. W ocenie NIK może to spowodować nieprawidłowe (zawyżone) określenie wartości gruntów w ewidencjach nieruchomości Skarbu Państwa, prowadzonych w Starostwie.

Według ewidencji zasobu nieruchomości Powiatu Stargardzkiego⁴, w okresie objętym kontrolą, przekazano w trwały zarząd środki trwałe grupy 0, 1 i 2 o łącznej wartości 264.053,6 tys. zł wg stanu na 31.12.2009 r., 267.373,9 tys. zł - na 31.12.2010 r. oraz 268.057,2 tys. zł - na 31.12.2011 r. W ewidencji tej wartości określone były dla poszczególnych grup środków trwałych.

Ewidencje nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu nie zawierały informacji dotyczących przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wbrew wymogom określonym w art. 23 ust. 1c, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵. Pozostałe wymogi art. 23 ust. 1c zostały spełnione.

2. Starostwo, wbrew przepisom art. 23 ust. 1d ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie posiadało planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obowiązującego w 2009 roku oraz planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu, obowiązującego w latach 2009-2011.

3. W latach 2010-2011 nieruchomości Skarbu Państwa przekazane w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym⁶ były ujęte o wartości odpowiednio: 44.423,8 tys. zł i 44.799,3 tys. zł w ewidencji księgowej Starostwa dla dochodów Skarbu Państwa i bilansie Starostwa dla dochodów Skarbu Państwa (a powinni wykazywać je trwali zarządcy), co naruszało art. 4 ust. 1 i art. 46 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 15 lit.a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷ (uor). Przepisy te stanowią, że jednostki obowiązane są rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy (stosując zasady rachunkowości zgodne z uor) i w bilansie wykazywać stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Nieruchomości, w tym nieruchomości otrzymane w zarząd i przeznaczone na potrzeby jednostki zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i zrównanych z nimi o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletnych, zdatnych do użytku (art. 3 ust. 1 pkt 15 lit.a uor i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej⁸). Mienie Skarbu Państwa, przekazane w trwały zarząd innym podmiotom, nie stanowiło aktywów Powiatu i nie powinno być ujmowane na koncie bilansowym Starostwa dla dochodów Skarbu Państwa.

⁴ prowadzonej przez Referat Gospodarki Nieruchomościami Powiatu Stargardzkiego Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa.

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

⁶ nieposiadającym osobowości prawnej.

⁷ Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

⁸ Dz.U. Nr 128, poz. 861.

W trakcie kontroli, tj. w dniu 27.06.2012 r., zarządzeniem⁹ Pana Starosty wprowadzono zmiany w polityce rachunkowości Starostwa, polegające na utworzeniu konta pozabilansowego *012-Środki trwale-rozdysponowane z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa*, służącego do pozabilansowej ewidencji rozdysponowanego majątku Skarbu Państwa, na rzecz innych jednostek i osób. Zgodnie z analitycznym zestawieniem sald i obrotów ewidencji księgowej dla dochodów Skarbu Państwa za miesiące: styczeń - maj 2012 r. środki trwale przekazane w trwały zarząd zostały wyksięgowane z ewidencji bilansowej Starostwa.

W badanym okresie wartość środków trwałych zlokalizowanych na gruntach Powiatu przekazanych w trwały zarząd była wykazywana w ewidencjach księgowych i bilansach jednostek organizacyjnych powiatu, na rzecz których ustanowiono trwały zarząd. Ogólna wartość mienia Powiatu przekazanego w trwały zarząd (grupy: 0, 1 i 2) była prawidłowo wykazywana w bilansie skonsolidowanym Powiatu.

W toku kontroli stwierdzono rozbieżności pomiędzy ewidencją zasobu nieruchomości Powiatu, prowadzoną przez Wydział Finansowy Starostwa a wartością nieruchomości oddanych w trwały zarząd, wykazywaną przez Referat Gospodarki Nieruchomościami Powiatu. Różnice te wynosiły odpowiednio: 15.880,7 tys. zł wg stanu na 31.12.2009 r., 27.771,7 tys. zł - na 31.12.2010 r. oraz 40.802,3 tys. zł - na 31.12.2011 r. Z ustaleń kontroli wynika, że Wydział Finansowy w ewidencji księgowej uwzględniał wzrost wartości nieruchomości na skutek prowadzonych modernizacji i adaptacji nieruchomości, co znajdowało odzwierciedlenie w bilansach poszczególnych jednostek, natomiast Referat Gospodarki Nieruchomościami Powiatu ewidencję zasobu prowadził na podstawie decyzji administracyjnych dotyczących ustanowienia trwałego zarządu.

4. W latach 2009-2010 Pan Starosta nie skorzystał z możliwości aktualizacji rocznych opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, określonej w art. 23 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w sposób istotny wpływa na dochody Skarbu Państwa i Powiatu z tego tytułu. W 2011 r. zaktualizowano roczne opłaty dotyczące 6 zabudowanych nieruchomości gruntowych¹⁰ (pozostających we władaniu 1 państwowej jednostki organizacyjnej), które zaczęły obowiązywać od stycznia 2012 r. W wyniku aktualizacji opłata roczna wzrosła z 37,04 zł do 1.759,40 zł. Z wyjaśnień uzyskanych w trakcie kontroli wynika, że przyczyną niedokonywania aktualizacji wartości nieruchomości było nieprzyznawanie w latach 2009-2010 dostatecznych środków z budżetu Państwa na gospodarkę nieruchomościami Skarbu Państwa. Dopiero w 2011 r. po otrzymaniu dodatkowych środków, sporządzone zostały wyceny dla 34 nieruchomości, na podstawie których w najbliższym czasie zostaną wydawane stosowne decyzje (poza ww. 6 nieruchomościami, dla których zostały wydane decyzje aktualizacyjne).

5. W latach 2009-2011 prawidłowo prowadzono postępowania związane z wydaniem 12 decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu (7 dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa i 5 Powiatu) oraz 14 o wygaśnięciu trwałego zarządu (9 dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa i 5 Powiatu).

⁹ Zarządzenie Starosty Stargardzkiego nr 67/12, które weszło w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012 r.

¹⁰ których wartość ustalona była w dniu 21.12.1998 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Rzetelne prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu oraz wyszczególnienie przekazanych w trwały zarząd środków trwałych Skarbu Państwa grupy 1 i 2.*
2. *Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu.*
3. *Uzgodnienie zapisów ewidencji zasobu nieruchomości Powiatu prowadzonej przez Referat Gospodarki Nieruchomościami z ewidencją prowadzoną przez Wydział Finansowy.*
4. *Aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.*

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK¹¹, oczekuje od Pana Starosty w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK¹¹, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Staroście prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK¹¹, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.

¹¹ patrz przypis nr 2.