



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, 20 sierpnia 2010 r.

**Pan
Zygmunt Jakub Wielogórski
Starosta Powiatu Siedleckiego**

P/10/139
LWA-4101-10-01/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej *ustawą o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Starostwie Powiatowym w Siedlcach (zwanym dalej Starostwem) kontrolę zagospodarowania nieruchomości stanowiących mienie powiatu w latach 2007-2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 3 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Zarządu Powiatu w zakresie objętym kontrolą, mimo stwierdzonych nieprawidłowości. Nieprawidłowości dotyczyły: prowadzenia ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości niezgodnie z wymogami *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*², niesporządzenia planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości, nieujawnienia w księgach wieczystych prawa własności 1 041 działek oraz nieustanowienia trwałego zarządu na gruntach będących we władaniu trzech powiatowych jednostek organizacyjnych.

1. Zarząd Powiatu gospodarujący powiatowym zasobem nieruchomości, na podstawie art. 25b *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wywiązał się z obowiązku ewidencjonowania nieruchomości należących do Powiatu Siedleckiego określonego w art. 23

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651.

ust. 1 pkt 1 *ustawy*. Prowadzona ewidencja nie zawierała jednak wszystkich elementów wymaganych art. 23 ust. 1c *ustawy*, a w szczególności brak było informacji o:

- przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 23 ust.1c pkt 4),
- wskazaniu daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji ww. opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1c pkt 5),
- zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (art. 23 ust. 1c pkt 6),
- toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (art. 23 ust. 1c pkt 7).

2. Zgodnie z wymogami art. 22 ust. 1 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne*³, Starosta prowadził geodezyjną ewidencję gruntów i budynków w formie elektronicznej (program EWOPIS 4), która umożliwiała generowanie danych dotyczących powiatowego zasobu nieruchomości.

Według ww. ewidencji, powiatowy zasób nieruchomości na 1 stycznia 2010 r. tworzyły grunty będące własnością Powiatu o łącznej powierzchni 782,5727 ha (2 035 działek), w tym drogi powiatowe – 770,5811 ha (2 016 działek). Nieruchomości zajęte pod drogi powiatowe zostały nabyte przez Powiat z mocy prawa, zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 103 oraz art. 73 ust. 1 *ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*⁴, co zostało potwierdzone decyzjami Wojewody Mazowieckiego, wydanymi na podstawie art. 60 ust. 3 i art. 73 ust. 3 tej *ustawy*. Spośród 19 działek o powierzchni 11,9916 ha wchodzących w skład zasobu, 14 o powierzchni 6,5989 ha pozostawało we władaniu 3 powiatowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej (Dom Dziecka na Zielonym Wzgórzu w Kisielanach, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Stoku Lackim, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Mordach). Stwierdzono, że ww. nieruchomości nie zostały oddane powiatowym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, zgodnie z art. 43 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Starosta wyjaśnił, że przyczyną nieustanowienia trwałego zarządu w odniesieniu do ww. nieruchomości, było niezłożenie przez jednostki organizacyjne wniosków o ustanowienie tej formy władania.

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 133, poz. 872.

Wprawdzie z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna, zgodnie z art. 44 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, to jednak w ocenie NIK, Zarząd Powiatu powinien podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego władania nieruchomościami przez powiatowe jednostki organizacyjne, zwłaszcza, że z informacji uzyskanej od dyrektora SOSW w Stocku Lackim wynika, iż nie złożył ww. wniosku, z uwagi na *brak świadomości prawnej o konieczności takiego wystąpienia*.

Zarząd Powiatu oddał w bezpłatne użyczenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie część działki o powierzchni 0,216 ha stanowiącej pas terenu przy drodze krajowej nr 2, z przeznaczeniem na miejsce kontroli dla Inspekcji Transportu Drogowego (art. 710-719 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny*⁵). Dwie działki o powierzchni 2,5974 ha, za zgodą Rady Powiatu, zostały wydierżawione odpłatnie Przedsiębiorstwu Robót Drogowych „Regionalne Drogi Podlaskie” Spółka z o.o. w Siedlcach. (art. 693-709 *Kodeksu cywilnego*).

W powiatowym zasobie nieruchomości pozostawała niezagospodarowana 1 działka o powierzchni 1,8956 ha. Zarząd Powiatu podejmował działania w celu jej zbycia (ogłaszając w 2008 r. dwa przetargi ustne nieograniczone), które jednak nie doprowadziły do jej sprzedaży, z powodu braku zainteresowania potencjalnych nabywców. Natomiast 1 działka o powierzchni 0,63 ha została za zgodą Rady Powiatu sprzedana w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Analiza przeprowadzonych postępowań przetargowych dotyczących sprzedaży ww. nieruchomości wykazała, że działki zostały ujęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa, zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Ogłoszenia o ww. przetargach zostały podane do publicznej wiadomości w terminach określonych w art. 38 ust. 2 *tej ustawy*. Jednak w ogłoszeniu o drugim przetargu na sprzedaż działki o powierzchni 1,8956 ha, nie podano terminu przeprowadzenia pierwszego przetargu, co było niezgodne z art. 38 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W związku z odwołaniem I przetargu na sprzedaż działki o powierzchni 0,63 ha i unieważnieniem I przetargu na zbycie działki o powierzchni 1,8956 ha, zwrotu wadium dokonano odpowiednio: 8 i 9 dni po terminie odwołania i unieważnienia, co było niezgodne z § 4 ust. 7 pkt 1 i 3 *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości*⁶. Ponadto nie podano do publicznej wiadomości informacji

⁵ Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 207, poz. 2108.

o wynikach I i II przetargu na sprzedaż działki o powierzchni 1,8956 ha, co było niezgodne niezgodnie z § 12 ust. 1 ww. *rozporządzenia*.

Zarząd Powiatu, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 b *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, nie sporządził planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości. W toku kontroli sporządzono dokument „Zasób nieruchomości Powiatu Siedleckiego”, w którym m.in. określono sposób zagospodarowania dwóch działek zasobu o powierzchni 2,0582 ha (przeznaczono je do sprzedaży).

3. Ustalono, że w zestawieniu zbiorczym danych objętych ewidencją gruntów i budynków, sporządzonym na 1 stycznia 2010 r., zgodnie z § 75 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*⁷, w grupie rejestrowej 11 (podgrupa 11.2) wykazano drogi o powierzchni 6 ha wchodzące w skład zasobu województwa mazowieckiego, błędnie przypisane w ewidencji gruntów i budynków do tej podgrupy (powinny one być w podgrupie 13.1 – *grunty wchodzące w skład wojewódzkiego zasobu nieruchomości*). W toku kontroli skorygowano zapisy ww. ewidencji.

Wypełnianie przez Starostę zadania wynikającego z § 44 pkt 2 powołanego wyżej *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, zbadano na próbie 20 działek o powierzchni 9,3842 ha porównując dane ewidencyjne z dokumentacją źródłową. Stwierdzono zgodność danych wykazanych w ewidencji z dokumentacją.

Starosta złożył wnioski do Wojewody Mazowieckiego o wydanie decyzji potwierdzających nabycie z mocy prawa własności nieruchomości, w tym zajętych pod drogi powiatowe, wobec wszystkich 2 035 działek o powierzchni 782,5727 ha, które wg stanu na 1 stycznia 2010 r. były w zasobie Powiatu. Do zakończenia kontroli nie zostało zakończone postępowanie w odniesieniu do 1 działki o pow. 0,3365 ha, służącej do wykonywania zadań powiatu (na ww. działce zlokalizowany jest Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), wobec której Starosta złożył do wojewody wnioski o stwierdzenie nabycia tego mienia. Minister Skarbu Państwa uchylił decyzję Wojewody Mazowieckiego ww. sprawie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

4. Do 30 czerwca 2010 r. Starosta złożył do Sądu Rejonowego w Siedlcach wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości o powierzchni 566,349 ha (72,4% powierzchni zasobu Powiatu), które zostały załatwione pozytywnie. Nie złożył wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych ww. prawa w odniesieniu do

⁷ Dz. U. Nr 38, poz. 454.

nieruchomości o powierzchni 216,2237 ha (27,6%). Zgodnie z art. 2 ust. 3 *ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego*⁸, w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami organy jednostek samorządu terytorialnego, złożą w sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego wraz z dokumentami stanowiącymi podstaw wpisów tego prawa. Starosta wyjaśnił, że przyczyną niezłożenia wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności wszystkich nieruchomości Powiatu był brak środków finansowych. Starostwo składa wnioski sukcesywnie w miarę posiadanych środków (w I półroczu 2010 r. złożono kolejne 19 wniosków obejmujących 97 działek o powierzchni 11,4262 ha.).

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 1 ust. 1 *powołanej ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych*, Starosta terminowo sporządził i przekazał Wojewodzie Mazowieckiemu oraz Marszałkowi Województwa Mazowieckiego wykazy nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego.

Starosta z naruszeniem terminu, określonego w art. 4 ust. 1 *ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych*, złożył Wojewodzie Mazowieckiemu miesięczne sprawozdanie dotyczące złożenia w sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Pierwsze sprawozdanie, które powinno być złożone do 15 grudnia 2007 r., zostało przekazane dopiero 14 marca 2008 r.

5. Ewidencja księgowa nieruchomości gruntowych (w formie elektronicznej i papierowej) prowadzona była zgodnie z wymogami *ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*⁹. Stosownie do art. 26 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 3 ww. ustawy. Starostwo corocznie przeprowadzało inwentaryzację nieruchomości drogą weryfikacji stanów księgowych z odpowiednimi dokumentami.

W latach 2007-2009 Zarząd Powiatu przedstawił Radzie Powiatu informacje o stanie mienia Powiatu, pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Izbę Obrachunkową, które udostępniono również w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

⁸ Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm. Ustawa weszła w życie 19 listopada 2007 r.

⁹ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości należących do powiatowego zasobu zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Sporządzenie planu wykorzystania zasobu Powiatu.
3. Zintensyfikowanie działań dotyczących ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności 1 041 działek o powierzchni 216,2237 ha stanowiących zasób powiatu.
4. Terminowe przekazywanie Wojewodzie Mazowieckiemu miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku składania w sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości powiatu.
5. Podjęcie działań w celu ustanowienia trwałego zarządu na gruntach pozostających we władaniu powiatowych jednostek organizacyjnych.
6. Zachowanie terminów dotyczących zwrotu wadium oraz przestrzeganie zasady publicznego informowania o wynikach przetargów na sprzedaż nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Starosty o przedstawienie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie, 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. Adresat,
2. Delegatura NIK w Kielcach,
3. a/a