



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, 22 października 2010 r.

**Pan
Marian Niemirski
Starosta Powiatu Przysuskiego**

P/10/139
LWA-4101-10-05/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej *ustawą o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Starostwie Powiatowym w Przysusze (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 kontroli podpisanym 24 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia prowadzenie geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, natomiast negatywnie ocenia niewystąpienie do Wojewody Mazowieckiego z wnioskami o wydanie decyzji potwierdzających nabycie z mocy prawa nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe o powierzchni 310,1149 ha (224 działki) oraz nieujęcie w ewidencji księgowej Starostwa 70 działek o powierzchni 5,1812 ha, stanowiących własność Powiatu.

1. Zarząd Powiatu, gospodarujący powiatowym zasobem nieruchomości, na podstawie art. 25b *ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*², wywiązał się z obowiązku ewidencjonowania nieruchomości należących do Powiatu Przysuskiego, określonego w art. 23 ust. 1 pkt 1 *ustawy*. Prowadzona ewidencja nie zawierała jednak

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

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., zwana dalej: *ustawą o gospodarce nieruchomościami*.

wszystkich elementów określonych w 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 trwałego zarządu nieruchomości Powiatu (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 EGB V Win wersja 6.10), która umożliwiała generowanie danych dotyczących powiatowego zasobu nieruchomości.

Stwierdzono, że w odniesieniu do nieruchomości Powiatu o powierzchni 74,4400 ha (34 działki) brak było w ww. ewidencjach oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej, co stanowiło naruszenie art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto w ewidencji gruntów i budynków nieprawidłowo przypisano do grup i podgrup rejestrowych niżej wymienione nieruchomości:

- o powierzchni 117,0290 ha (49 działek), o uregulowanym stanie prawnym, które zostały zaewidencjonowane w grupie rejestrowej 12 i podgrupach rejestrowych 12.2, 7.1 i 1.3, podczas gdy zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia *Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa* z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków⁴, winny być wykazane w grupie 11, do której zalicza się *grunty, będące własnością Powiatu*,
- o powierzchni 29,0284 ha (18 działek), o uregulowanym stanie prawnym, przekazane jednostkom organizacyjnym Powiatu w trwały zarząd, które zostały zaewidencjonowane w grupie rejestrowej 11, a niewykazane w podgrupie 11.2 – *grunty powiatów przekazane w trwały zarząd*,
- o powierzchni 5,7900 ha (5 działek), zajęte pod drogi powiatowe, z mocy prawa będące własnością Powiatu, które wykazano w podgrupie rejestrowej 11.3, a powinny być

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

⁴ Dz. U. Nr 38, poz. 454.

wykazane w podgrupie 11.2 – *grunty powiatów przekazane w trwały zarząd oraz grunty, których właściciele nie są znani, znajdujące się we władaniu na zasadach samoistnego posiadania, powiatowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.*

Ponadto nieruchomości o powierzchni 9,2609 ha (9 działek) zajęte pod drogi powiatowe, których właścicielem z mocy prawa stał się Powiat, wykazano w ewidencji gruntów, jako oddane w trwały zarząd Powiatowemu Zarządowi Dróg Publicznych, pomimo nieprzekazania ich przez Powiat w trwały zarząd.

W toku kontroli skorygowano zapisy ww. ewidencji, jednakże niezapewnienie utrzymania ewidencji gruntów i budynków w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dokumentami i materiałami źródłowymi, stanowiło naruszenie § 44 pkt 2 cyt. *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.*

3. Według stanu na 1 stycznia 2010 r. nieruchomości powiatu przysuskiego stanowiły 483 działki o powierzchni 482,1345 ha, w tym drogi powiatowe – 311,1939 ha (288 działek).

Starosta złożył do Wojewody Mazowieckiego wnioski o wydanie decyzji potwierdzających nabycie z mocy prawa własności nieruchomości o powierzchni 172,0196 ha (259 działek), z czego do zakończenia kontroli uregulowany został stan prawny 195 działek o powierzchni 170,9406 ha. NIK negatywnie ocenia niezłożenie ww. wniosków w odniesieniu do nieruchomości o powierzchni 310,1149 ha (224 działki), zajętych pod drogi powiatowe. Starosta wyjaśnił, że przyczyną nieuregulowania stanu prawnego dróg powiatowych był brak środków finansowych na wykonanie map prawnych ww. nieruchomości, które są niezbędne do przedłożenia wraz z wnioskiem do wojewody o wydanie decyzji.

Spośród 195 działek o powierzchni 170,9406 ha, tworzących na 1 stycznia 2010 r., powiatowy zasób nieruchomości, 70 działek o powierzchni 5,1812 ha stanowiły drogi powiatowe. Ww. nieruchomości, pozostające we władaniu Powiatowego Zarządu Dróg Publicznych (PZDP) w Przysusze, nie zostały przekazane tej jednostce w trwały zarząd, zgodnie z art. 43 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Również nieruchomość o powierzchni 1,1276 ha, będąca własnością Powiatu, a we władaniu PZDP, nie została przekazana ww. jednostce w trwały zarząd. Starosta wyjaśnił, że przyczyną nieustanowienia trwałego zarządu było niezłożenie przez ww. jednostkę wniosku o ustanowienie tej formy władania. W toku kontroli, dyrektor PZDP złożył wniosek o oddanie ww. nieruchomości w trwały zarząd.

Z nieruchomości należących do powiatowego zasobu, 110 działek o powierzchni 230,2087 ha pozostawało we władaniu powiatowych jednostek organizacyjnych, z czego 37 działek o powierzchni 77,4663 ha Zarząd Powiatu przekazał ww. jednostkom w trwały zarząd, a następnie bez wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, na podstawie art. 46 ust. 2 pkt 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wydzierżawił je innym podmiotom (2 umowy) lub użyczył gminom (2 umowy). W tej sytuacji, zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, organem właściwym do zawarcia ww. umów była jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd.

Zarząd Powiatu oddał w trwały zarząd Powiatowemu Inspektoratowi Weterynarii w Przysusze nieruchomość o powierzchni 0,0152 ha (działka nr 488/1), pomimo iż nie jest on jednostką organizacyjną Powiatu, co było niezgodne z art. 43 ust. 5 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. W toku kontroli, Zarząd Powiatu wydał decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu ww. nieruchomości.

Zarząd Powiatu wydzierżawił 37 działek o powierzchni 114,4163 ha. Umowy dzierżawy spełniały wymogi art. 693-709 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny*⁵. We wszystkich przypadkach podjęto działania w celu aktualizacji opłat rocznych.

Zarząd Powiatu, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 23 ust. 1 pkt 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, nie sporządził planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości. W toku kontroli sporządzono dokument „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Przysuskiego oddanych w użytkowanie, dzierżawę i w trwały zarząd na lata 2010-2013”, który został przyjęty uchwałą Zarządu Powiatu.

4. Do 30 czerwca 2010 r. Starosta złożył do Sądu Rejonowego w Przysusze wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości o powierzchni 170,9288 ha (194 działki), z których załatwione pozytywnie zostały wnioski dotyczące 171 działek o powierzchni 170,0575 ha, a pozostałe wnioski oczekują na załatwienie (23 działki o powierzchni 0,8713 ha). W odniesieniu do 1 działki o powierzchni 0,0118 ha, Starosta złożył ww. wniosek w toku kontroli.

Natomiast niezłożenie wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych ww. prawa w odniesieniu do nieruchomości o powierzchni 310,1149 ha (224 działki), zajętych pod drogi powiatowe, było konsekwencją niewystąpienia do Wojewody Mazowieckiego o wydanie decyzji potwierdzających nabycie tych działek przez Powiat, w związku z czym nie było możliwe ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności. Zgodnie z art. 2 ust. 3 *ustawy*

⁵ Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego⁶, 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.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 1 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, 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 nie przekazał natomiast Wojewodzie Mazowieckiemu miesięcznych sprawozdań dotyczących złożenia w sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego za miesiące: styczeń, kwiecień i maj 2010 roku, co stanowiło naruszenie art. 4 ust. 1 ww. ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych. Ponadto pierwsze sprawozdanie z wykonania ww. obowiązków, zostało przekazane z naruszeniem terminu określonego w art. 4 ust. 1 powołanej ustawy – powinno być złożone do 15 grudnia 2007 r., a zostało przekazane 14 stycznia 2008 r.

5. Zarząd Powiatu, za zgodą Rady Powiatu, sprzedał w drodze przetargu ustnego nieograniczonego działkę o powierzchni 0,0194 ha.

Analiza przeprowadzonego postępowania przetargowego wykazała, że działka została ujęta w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ogłoszenia o ww. przetargu zostały podane do publicznej wiadomości w terminach określonych w art. 38 ust. 2 ww. ustawy.

Ustalono, że zawiadamiając nabywcę o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wyznaczono termin krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, co było niezgodne z art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. NIK negatywnie ocenia niezawidencjonowanie w księgach rachunkowych Starostwa, ww. nieruchomości o powierzchni 5,1812 (70 działek), stanowiących własność Powiatu,

⁶ Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm. Ustawa weszła w życie 19 listopada 2007 r.

co stanowiło naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷. Główna księgowa wyjaśniła, że wynikało to z nieokreślenia wartości nieruchomości (dróg), co jest niezbędne do dokonania zapisów księgowych. W ocenie NIK, świadczy to o nierzetelnym prowadzeniu ksiąg rachunkowych, co było niezgodne z art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

7. Zarząd Powiatu przedstawił Radzie Powiatu sporządzone w latach 2007-2009 informacje o stanie mienia Powiatu, pozytywnie zaopiniowane przez Regionalną Izbę Obrachunkową. Informacje o stanie mienia powiatu za lata 2007, 2008 i 2009, nie były udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej, co stanowi naruszenie art. 6 ust. 1 pkt 5 lit. c ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej⁸. W trakcie kontroli ww. informacje zostały zamieszczone w BIP.

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

1. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków oraz ewidencji nieruchomości należących do powiatowego zasobu, zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Ewidencjonowanie nieruchomości do właściwych grup i podgrup rejestrowych, zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzenia *Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków*
3. Zintensyfikowanie działań w celu uregulowania stanu prawnego i ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności 224 działek o powierzchni 310,1149 ha zajętych pod drogi.
4. Ujęcie w księgach rachunkowych 70 działek o powierzchni 5,1812 ha stanowiących własność Powiatu.
5. Prowadzenie ksiąg rachunkowych rzetelnie i bieżąco, zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
6. Terminowe przekazywanie Wojewodzie Mazowieckiemu miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku składania w sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Powiatu.
7. Ustanowienie trwałego zarządu na gruntach pozostających we władaniu Powiatowego Zarządu Dróg Publicznych w Przysusze.

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

⁸ Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.

8. Przestrzeganie właściwości podmiotowej przy zawieraniu umów dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanych w trwały zarząd, zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

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 działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub 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 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.