



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 8 października 2010 r.

**Pan
Marek Łapiński
Marszałek
Województwa Dolnośląskiego**

LWR-4101-05-02/2010
P/10/139

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu skontrolowała Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego (zwany dalej „Urzędem”). Przedmiotem kontroli było zagospodarowanie nieruchomości stanowiących mienie Samorządu Województwa Dolnośląskiego w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 września 2010 r. Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Marszałkowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, polegających m.in. na braku pełnej ewidencji wojewódzkiego zasobu nieruchomości, nieprzekazywaniu Wojewodzie Dolnośląskiemu comiesięcznych sprawozdań z realizacji obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Województwa Dolnośląskiego, niesporządzeniu planu wykorzystania wojewódzkiego zasobu nieruchomości, niepodejmowaniu wystarczających działań zmierzających do zagospodarowania wszystkich niewykorzystywanych nieruchomości oraz ustalaniu przed sprzedażą niektórych nieruchomości ich wartości na podstawie nieaktualnych operatów szacunkowych.

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

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny cząstkowe.

1. Prowadzona w Urzędzie ewidencja wojewódzkiego zasobu nieruchomości obejmowała wyłącznie 30,57 ha² nieruchomości Województwa Dolnośląskiego, którymi bezpośrednio zarządzał Wydział Mienia Wojewódzkiego Urzędu. Ewidencja ta nieuwzględniała nieruchomości we władaniu:

- Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu, tj. gruntów pod drogami wojewódzkimi (w styczniu 2010 r. – 2.961,78 ha),
- Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, tj. gruntów pod wodami powierzchniowymi (w styczniu 2010 r. – 2.952,45 ha),
- wojewódzkich instytucji kultury, według ostatnich dostępnych w Urzędzie danych z 2008 r. – w ilości 9,95 ha,
- jednostek oświatowych Województwa, według ostatnich dostępnych w Urzędzie danych z 2005 r. – w ilości 43,75 ha,
- wojewódzkich zakładów opieki zdrowotnej, według ostatnich dostępnych w Urzędzie danych z 2009 r. – w ilości 158,72 ha.

Brak rejestru całego zasobu nieruchomości Województwa Dolnośląskiego wskazuje na naruszenie przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ (art.20-26). Stosownie bowiem do wyrażonych w tych przepisach zasad, gospodarowanie zasobem nieruchomości powierzone Zarządowi Województwa obejmuje prowadzenie jednej ewidencji wszystkich nieruchomości zasobu Województwa, które stanowią przedmiot własności Województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Województwa. Zatem wszystkie nieruchomości, bez względu na formę prawną udostępnienia jednostkom organizacyjnym Województwa, winny być objęte wspólną ewidencją. Izba zwraca przy tym uwagę, iż ewidencjonowanie wojewódzkiego zasobu nieruchomości, dla wszystkich nieruchomości winno uwzględniać co najmniej zakres przedmiotowy określony w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. obejmować w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnie nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Województwo praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,

² Według stanu ze stycznia 2010 r.

³ Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Województwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Województwa,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W ocenie NIK brak takiej ewidencji utrudniał gospodarowanie mieniem wojewódzkim. Nadto uniemożliwiał weryfikowanie zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków, corocznie przyjmowanych od starostów i przekazywanych Głównemu Geodecie kraju - na podstawie § 76 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków⁴. Dodatkowo, wobec braku pełnej ewidencji zasobu nieruchomości wątpliwości budzi rzetelność danych wykazywanych przez Urząd⁵ w corocznych informacjach o stanie mienia komunalnego.

2. Zarząd Województwa Dolnośląskiego nie sporządził planów wykorzystania wojewódzkiego zasobu nieruchomości, które w myśl przepisów art. 23 ust. 1 w związku z art. 25 ust. 2 i 3 i art. 25d ustawy o gospodarce nieruchomościami, winny stanowić podstawę gospodarowania wojewódzkim zasobem nieruchomości. Podnieść w tym stanie rzeczy należy, że procedurę uruchamiającą opracowanie przedmiotowych planów, wszczęto podczas trwania kontroli, w lipcu 2010 r.

3. Wydział Mienia Wojewódzkiego Urzędu dysponował wykazem 159 nieruchomości o łącznej powierzchni 227,36 ha we władaniu jednostek organizacyjnych Województwa, podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych prawa ich własności w związku z przepisem art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Przepis ten zobowiązywał jednostki samorządu terytorialnego do złożenia w terminie do 19 listopada 2009 r. w sądach rejonowych wniosków o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości tych jednostek⁶. Zdecydowana większość nieruchomości objęta wzmiankowanym wykazem, bo w liczbie 157, o łącznej powierzchni 227,24 ha została

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454

⁵ Na podstawie art. 180 obowiązującej do końca 2009 r. ustawy z 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.).

⁶ Wymieniony wykaz będący w dyspozycji Wydział Mienia Wojewódzkiego Urzędu nie obejmował nieruchomości pod drogami wojewódzkimi oraz wodami powierzchniowymi, dla których wykonanie

uwzględniona w stosownych wnioskach do właściwych sądów rejonowych, choć część wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności 12 nieruchomości o powierzchni 4,06 ha, złożono w sądach po upływie wyznaczonego terminu. Przedmiotowymi wnioskami nie objęto 2 nieruchomości będących własnością Samorządu Województwa Dolnośląskiego, tj. w Łagowie przy ul. Leśnej 5 o powierzchni 0,05 ha oraz we Wrocławiu przy ul. Krzywoustego 286 o powierzchni 0,07 ha.

4. Stwierdzono, że Urząd nie wywiązywał się z obowiązku, wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, tj. przekazywania od grudnia 2007 r. Wojewodzie Dolnośląskiemu comiesięcznych sprawozdań z realizacji ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Województwa Dolnośląskiego.

5. Podczas kontroli sprawdzono dokumentację 4 bezprzetargowych sprzedaży nieruchomości dokonanych na podstawie art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷. Stwierdzono, że ustalając wartość 3 objętych kontrolą sprzedanych nieruchomości wykorzystano nieaktualne operaty szacunkowe, od 4 do 29 miesięcy po upływie terminu przewidzianego art. 156 ust. 3 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami na ich legalne wykorzystywanie.

6. Wydział Mienia Wojewódzkiego Urzędu nie zawsze podejmował wystarczające działania ukierunkowane na zagospodarowanie przejmowanych przez ten Wydział nieruchomości w wyniku likwidacji bądź reorganizacji jednostek organizacyjnych Województwa Dolnośląskiego. Zdaniem Izby świadczy o tym długotrwałe utrzymywanie takich nieruchomości (pustostanów) licząc od chwili ich przejęcia do próby ich udostępnienia, w przypadku przeznaczenia do sprzedaży, do chwili zorganizowania przetargu. Z 11 takich nieruchomości wyłonionych do kontroli dla jednej (w Obornikach Śląskich przy ul. Górnej 3, o powierzchni 2140 m² z 2 budynkami) okres ten wyniósł blisko 5 lat, dla 2 innych (zabudowanych nieruchomości w Legnicy przy ul. Pancерnej 5 - o powierzchni 1669 m² oraz w Jeleniej Górze przy ul. Bankowej 1 - o powierzchni 1285 m²) – 3 lata, a dla kolejnych 2 (zabudowanych nieruchomości w Legnicy przy ul. Chojnowskiej 81 - o powierzchni 6998 m² oraz w Jeleniej Górze przy ul. Mickiewicza 30 - o powierzchni 4936 m²) – 2 lata.

obowiązku ujawniania w księgach wieczystych Pan Marszałek powierzył odpowiednio Dolnośląskiej Służbie Dróg i Kolei oraz Dolnośląskiemu Zarządowi Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu.

⁷ Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

7. Podczas kontroli zbadano dokumentację ustanowienia trwałego zarządu 5 losowo wyłonionych do kontroli nieruchomości, a nadto udostępnienia w badanym okresie wszystkich nieruchomości w formie użyczenia (2 umowami), najmu (1 umową) oraz dzierżawy (7 umowami). Do formy, trybu i zasad użyczenia, najmu, dzierżawy, a nadto udostępnienia jednostkom organizacyjnym Województwa w formie trwałego zarządu 3 z 5 objętych kontrolą nieruchomości, Izba nie zgłasza uwag. Pozostałe 2 decyzje ustanawiające trwały zarząd dotknięte były natomiast wadami prawnymi. Jedna z nich nie zawierała bowiem terminu zagospodarowania udostępnionej w tej formie nieruchomości, a w drugiej nie zawarto informacji o możliwości aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, co jest sprzeczne z art. 45 ust. 2 pkt 6 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

8. W odniesieniu do nieruchomości bezpośrednio zarządzanych przez Wydział Mienia Wojewódzkiego Urzędu, Izba nie wnosi uwag do sposobu i zakresu uzgodnień dotyczących zmian w stanie tych nieruchomości dokonywanych pomiędzy tym Wydziałem, a Departamentem Budżetu i Finansów Urzędu, prowadzącym ewidencję księgową nieruchomości.

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

- 1. Założenie i prowadzenie ewidencji obejmującej wszystkie nieruchomości wojewódzkiego zasobu nieruchomości.*
- 2. Złożenie wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności wszystkich nieruchomości Województwa Dolnośląskiego oraz składanie Wojewodzie Dolnośląskiemu sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności tych nieruchomości, stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.*
- 3. Podjęcie działań ukierunkowanych na niezwłoczne zagospodarowywanie niewykorzystywanych nieruchomości wojewódzkiego zasobu nieruchomości.*
- 4. Doprowadzenie do zakończenia prac związanych ze sporządzeniem planów wykorzystania wojewódzkiego zasobu nieruchomości.*
- 5. Udostępnianie jednostkom organizacyjnym Województwa nieruchomości w formie trwałego zarządu w drodze decyzji zawierających m.in. termin zagospodarowania nieruchomości oraz możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Marszałka w terminie 30 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 Marszałkowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu 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.