



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 12 października 2010 r.

**Pan  
Krzysztof Baldy  
Starosta  
Powiatu Kłodzkiego**

LWR-4101-05-03/2010  
P/10/139

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę Starostwa Powiatowego w Kłodzku, zwanego dalej „Starostwem”, w zakresie gospodarowania nieruchomościami w latach 2007 – 2010 (I półrocze).

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

**Najwyższa Izba Kontroli, mimo stwierdzonych nieprawidłowości pozytywnie ocenia działania Pana Starosty i Zarządu Powiatu w zakresie zagospodarowania nieruchomości Powiatu Kłodzkiego i realizacji zadań określonych ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego<sup>2</sup>.**

1. W ocenie NIK, prowadzenie ewidencji nieruchomości stanowiących własność Powiatu Kłodzkiego nie było pozbawione uchybień i nieprawidłowości. Dwie z tych ewidencji, tj. geodezyjną gruntów i budynków oraz powiatowego zasobu nieruchomości do 1 czerwca 2010 r. prowadził Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa. Według stanu na 1 stycznia 2010 r. liczba działek ujętych w ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości, była mniejsza o 24 od liczby działek wykazywanych jako

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.

własność Powiatu Kłodzkiego w ewidencji geodezyjnej, a ich powierzchnia była mniejsza o 2,4 ha. Różnice w stanie nieruchomości Powiatu Kłodzkiego zarejestrowanych w wymienionych ewidencjach występowały w całym okresie objętym kontrolą. Wynikały one z wprowadzania zmian w tych ewidencjach w różnych terminach. W wymienionej wcześniej dacie, tj. 1 stycznia 2010 r. skutkowało to nieuwzględnieniem w ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości 138 działek o łącznej powierzchni 82,3 ha wyszczególnionych w ewidencji geodezyjnej, a ewidencja geodezyjna nie zawierała natomiast 114 działek o łącznej powierzchni 79,9 ha uwzględnionych w ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości. Zatem według stanu na 1 stycznia 2010 r. powiatowy zasób nieruchomości tworzyło 787 działek o łącznej powierzchni 752,1 ha.

Kontrola terminowości wprowadzania do geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków zmian dotyczących prawa własności nieruchomości wykazała, iż przedmiotowych zmian nie dokonywano na bieżąco. W skrajnych przypadkach aktualizacji ewidencji dokonywano po upływie ponad 4,5 roku od daty wpływu dokumentu zmieniającego własność nieruchomości (działki oznaczonej nr 515 w obrębie 2-Drogosław), po 1,5 roku - w przypadku działki nr 215 w obrębie Wyszki, a po upływie 2 miesięcy w przypadku działek nr 245 i 1149 w obrębach odpowiednio Zabłocie i Ludwikowice. Było to niezgodne z zasadami prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, w szczególności wynikających z § 44, pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>3</sup>.

Występowaniu rozbieżności pomiędzy wymienionymi wcześniej ewidencjami, obok zasygnalizowanego braku bieżącego i jednoczesnego aktualizowania danych w obu ewidencjach, sprzyjał również brak integracji systemów informatycznych do ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości oraz geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków. Dokonanie bowiem zmiany w jednej z ewidencji nie powodowało automatycznej zmiany w drugiej z nich.

**2.** Podczas kontroli zbadano dokumentację ustanowienia trwałego zarządu 40 losowo wyłonionych do kontroli nieruchomości, a nadto udostępnienia 5 w formie użyczenia oraz sprzedaży 16 nieruchomości. We wszystkich zbadanych przypadkach udostępnienie nieruchomości było zbieżne z planem wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości, jednakże przy ich udostępnieniu publicznym zespołom opieki zdrowotnej zastosowano niewłaściwą formę, tj. nieodpłatnego trwałego zarządu zamiast nieodpłatnego użytkowania (art. 53 ust. 1 ustawy z 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej<sup>4</sup>).

W badanym okresie Starostwo sprzedało w trybie przetargowym 10 nieruchomości uzyskując za nie łącznie 2.655,5 tys. zł, tj. kwotę o 244,2 tys. zł (o10,1%) większą od ceny wywoławczej (2.411,3 tys. zł). W trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup> sprzedano natomiast 6 nieruchomości, głównie mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców.

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454

<sup>4</sup> Dz.U. z 2007 r. Nr 14, poz. 89 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 – ze zm.

**3.** Podczas kontroli sprawdzono sposób wykonania przez Starostwo zadań określonych w przepisach art. 1 ust. 1 oraz art. 2 ust. 3 powołanej już w niniejszym wystąpieniu ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi zastrzeżeń do realizacji pierwszego z powołanych przepisów, tj. do sporządzenia i przekazania w terminie do 19 maja 2009 r. Wojewodzie Dolnośląskiemu, Marszałkowi Województwa Dolnośląskiego oraz samorządom gminnym z obszaru powiatu kłodzkiego wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego.

Starostwo nie wywiązało się natomiast w pełni z obowiązku określonego w art. 2 ust. 3 wymienionej wcześniej ustawy, tj. złożenia do 19 listopada 2009 r. we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Do końca bowiem 2009 r. zdołano ujawnić w księgach wieczystych nieruchomości powiatu o powierzchni 416,99 ha, a nie rozpatrzonymi jeszcze przez sądy wnioskami objęto kolejne 184,33 ha nieruchomości. Oznacza to, że w końcu 2009 r. - 258,91 ha nieruchomości będących we władaniu jednostek organizacyjnych Powiatu nie została uwzględniona we wnioskach o ujawnienie ich w księgach wieczystych. Część z tych nieruchomości uwzględniono we wnioskach złożonych w sądach rejonowych w 2010 r. Jednakże do końca lipca bieżącego roku nie ujawniono jeszcze prawa własności Powiatu Kłodzkiego dla 82 działek o łącznej powierzchni 51,1 ha, dla których Starostwo posiadało prawomocne decyzje Wojewody Dolnośląskiego potwierdzające ich nabycie z mocy prawa na podstawie art. 60 ust. 1 i 3 ustawy z 13 października 1998 r. przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną<sup>6</sup> oraz dla 153 działek o łącznej powierzchni 96,5 ha, dla których nie uzyskało takich decyzji. Opóźnienie w porządkowaniu stanu prawnego władanych nieruchomości oraz w ujawnianiu prawa ich własności w księgach wieczystych, tłumaczono koniecznością przesunięcia w 2009 r. środków przeznaczonych pierwotnie na porządkowanie spraw majątkowych (w kwocie 100 tys. zł) na usuwanie skutków powodzi na drogach powiatowych.

W Starostwie nie w pełni wykonywano też dyspozycję zawartą w art. 4 ust. 1 powołanej wcześniej ustawy z 7 września 2007 r., zobowiązującą do comiesięcznego przedstawiania wojewodzie sprawozdań ze składania w sądach wymienionych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Powiatu Kłodzkiego. Stwierdzono

bowiem, iż Starostwo nie złożyło w badanym okresie 7 takich sprawozdań (o wyznaczonych terminach przedłożenia - do 15 grudnia 2007 r. oraz w 6 miesiącach z I półrocza 2010 r.).

4. Nie uniknięto nieprawidłowości dotyczących m.in. bieżącego sporządzania i obiegu dokumentów podlegających ewidencji księgowej, określających stan mienia Powiatu. Między innymi stwierdzono, iż w wyniku niedostarczenia w latach 2007-2009 do Wydziału Finansowo-Budżetowego Starostwa prawomocnych decyzji o nabyciu przez Powiat z mocy prawa nieruchomości o powierzchni 66,78 ha i wartości 2.326 tys. zł, którymi dysponował Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa, nieruchomości te nie zostały do końca 2009 r. zaewidencjonowane w ewidencji księgowej. Ewidencję tą uzupełniono na początku 2010 r. w wyniku inwentaryzacji nieruchomości w drodze porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami (w tym przypadku znajdującymi się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej) i weryfikacji wartości tych składników. Wzmiankowaną inwentaryzację na 31 grudnia 2009 r. Izba ocenia pozytywnie, przeprowadzoną rzetelnie i zgodnie z przepisem art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>7</sup>.

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

1. *Bieżące aktualizowanie danych w ewidencji powiatowego zasobu nieruchomości oraz geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków, z jednoczesnym rozważeniem możliwości zintegrowania systemów informatycznych do prowadzenia obu tych ewidencji celem automatycznej zmiany rejestrowanych danych w przypadku ich zmiany w jednej z nich.*
2. *Uregulowania stanu prawnego wszystkich nieruchomości objętych przez Samorząd Powiatowy we władanie z mocy prawa w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 r. przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną, wykonanie obowiązku ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności pozyskanych przez Powiat nieruchomości oraz przedstawianie Wojewodzie Dolnośląskiemu comiesięcznych sprawozdań z wykonania tego obowiązku.*
3. *Egzekwowanie bieżącego sporządzania i sprawnego obiegu dokumentów ustalających stan mienia Powiatu w zakresie przysługujących mu praw własności nieruchomości, celem terminowego ewidencjonowania w księgach rachunkowych.*
4. *Dostosowanie formy prawnej udostępniania nieruchomości publicznym zespołom opieki zdrowotnej Powiatu Kłodzkiego do wynikającej z art. 53 ust. 1 ustawy o zakładach opieki zdrowotnej.*

---

<sup>6</sup> Dz.U. z 1998 r. Nr 138, poz. 872 ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Starostę, 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Staroście prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK o ich rozpatrzeniu.