



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 5 sierpnia 2010 r.

**Pan
Sebastian Burdzy
Starosta Średzki**

LWR-4101-05-4/2010
P/10/139

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 przeprowadziła kontrolę Starostwa Powiatowego w Środzie Śląskiej, zwanego dalej „Starostwem Powiatowym”, w zakresie zagospodarowania nieruchomości.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli, podpisanym w dniu 28 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia pozytywnie działania Zarządu Powiatu w zakresie zagospodarowania nieruchomości Powiatu Średzkiego, oraz działania związane z realizacją zadań określonych ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego².

1. Na początku 2010 r. według ewidencji mienia zasobu, we władaniu Powiatu pozostawały nieruchomości o łącznej powierzchni niespełna 523 ha, natomiast według geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków – 530 ha, tj. o 7 ha więcej. Stwierdzono, że w pierwszej z wymienionych ewidencji nie ujęto m.in. działki położonej w Środzie Śląskiej AM-21 nr 1/1 o powierzchni 1,44 ha (pod odcinkiem drogi powiatowej w Środzie Śląskiej w kierunku na Ciechów). W pozostałej części wymieniona wcześniej różnica w stanach ewidencyjnych wynikała z niedokonania w ewidencji gruntów i budynków wpisu o zmianie właściciela gruntów pod drogami przekazanymi przez Powiat Samorządowi Gminnemu w Środzie Śląskiej, w związku z niedokończeniem procesu przeniesienia prawa własności tych gruntów.

Niezależnie od powyższych uwag, podnieść należy ujawnione w wyniku kontroli przypadki nieprzeniesienia z dokumentacji źródłowej do ewidencji mienia zasobu (Wydziału Mienia i

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

² Dz.U. z 2007 r. Nr 181, poz. 1365 ze zm.

Infrastruktury Drogowej Starostwa Powiatowego) danych z protokołów badania ksiąg wieczystych dotyczących 13 nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 35 ha, tj. 6,7% zasobu Powiatu.

Najwyższa Izba Kontroli nie zgłasza zastrzeżeń do prowadzonej w Starostwie Powiatowym ewidencji księgowej nieruchomości Powiatu Średzkiego.

2. Dla wszystkich nieruchomości służących do wykonywania zadań Powiatu uzyskano decyzje Wojewody Dolnośląskiego o przekazaniu prawa ich własności Powiatowi Średzkiemu. Tym samym Powiat nie włada nieruchomościami których właścicielem pozostawałby Skarb Państwa, lub których właściciele nie są znani.

Z zaewidencjonowanych nieruchomości zasobu, 97,3% dotyczyło gruntów pod 54 odcinkami dróg powiatowych o długości 354,9 km i łącznej powierzchni 508,73 ha. Nieruchomości zabudowane pod siedzibą Starostwa oraz jednostek organizacyjnych Powiatu stanowiły 0,8% zasobu powiatowego (posiadały powierzchnię 4,40 ha), a pozostałe nieruchomości niezabudowane 1,9% (9,65 ha).

3. Starostwo nie sporządziło planów wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości, co Najwyższa Izba Kontroli ocena negatywnie. Wzmiankowane bowiem plany, w myśl przepisów art. 23 ust. 1 w związku z art. 25 ust. 2 i 3 i art. 25b ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, winny stanowić podstawę gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości.

4. W okresie objętym kontrolą powierzchnia udostępnionych przez Starostwo nieruchomości w wyniku nieodpłatnego użyczenia, w tym dróg powiatowych gminom celem wykonania na nich inwestycji drogowych, zwiększyła się z 2,03 ha (16 umowami) na początku 2007 r. do 11,12 ha (21 umowami) na początku 2010 r., a w wyniku ich najmu lub dzierżawy zwiększyła się odpowiednio z 1,78 ha do 8,98 ha, choć liczba wynajmujących i dzierżawców nieruchomości zmniejszyła się z 16 do 14. Największą nieruchomością udostępnioną od 20 listopada 2009 r. w formie dzierżawy, była działka gruntu o powierzchni 8,53 ha, przeznaczona na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalini (piasku).

W trakcie kontroli zbadano 5 decyzji nieodpłatnego ustanowienia trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych Powiatu, 5 umów użyczenia oraz odpłatnego najmu 5 lokali użytkowych i dzierżawy 5 nieruchomości, w tym wymienionego wyżej gruntu na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalini. Sprawdzono także sprzedaż w 2008 r. lokalu użytkowego przy ul Konstytucji 3 Maja w Środzie Śląskiej za 410 tys. zł, a nadto 2 nieruchomości w 2010 r. (kolejnego lokalu użytkowego oraz gruntu w Środzie Śląskiej), łącznie za 375 tys. zł.

We wszystkich zbadanych przypadkach, zarówno udostępnienia nieruchomości, jak i sprzedaży, dochowano zasad i warunków określonych powołaną w niniejszym wystąpieniu ustawą o gospodarce nieruchomościami. Najwyższa Izba Kontroli zwraca przy tym uwagę, iż na 10 sprawdzonych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości, tylko jedna (dzierżawy gruntu na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalini) zawarta została po uprzednio

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

przeprowadzonym przetargu. W pozostałych przypadkach Zarząd Powiatu posiadał zgodę w formie uchwały Rady Powiatu na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Było to zgodne z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustalone w jedynym postępowaniu przetargowym płatności za dzierżawę gruntu na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalin nie zostały w pełni uregulowane. Z należności wymagalnych z tytułu czynszu za okres trwania umowy (od 20 listopada 2009 r. do końca czerwca 2010 r.) wynoszących 230,0 tys. zł nie uregulowano 93,4 tys. zł. Wyzierżawiający zalegał także z wpłatą 62,4 tys. zł z tytułu ustalonej w umowie kaucji zabezpieczającej roszczenia wydzierżawiającego wobec dzierżawcy, podlegającej zwrotowi po wygaśnięciu umowy (wpłacił 124,9 tys. zł z ustalonej kwoty kaucji w wysokości 187,3 tys. zł).

Pomimo tak wysokich zaległości z tytułu realizacji tej umowy w Starostwie Powiatowym nie podjęto wszystkich prawem przewidzianych działań ukierunkowanych na ich wyegzekwowanie. Wszelkie działania w tym zakresie ograniczono do wielokrotnych pisemnych upomnień dzierżawcy, co nie przyniosło efektów w postaci uregulowania zaległych płatności.

5. W Starostwie Powiatowym wykonywano obowiązek inwentaryzacji nieruchomości drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości danych dotyczących gruntów i budynków, zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁴. Ostatniej inwentaryzacji nieruchomości Powiatu dokonano w grudniu 2009 r. Nie kwestionując rzetelności tej inwentaryzacji, Izba zwraca uwagę, iż weryfikację wartości danych dotyczących gruntów i budynków udokumentowano w formie adnotacji komisji inwentaryzacyjnej na tabelach inwentaryzacyjnych. Tymczasem obowiązująca w Starostwie Powiatowym instrukcja inwentaryzacyjna stanowiąca załącznik do zarządzenia Pana Starosty z 26 sierpnia 2009 r. przewidywała sporządzenie na tę okoliczność protokołu z przeprowadzonej weryfikacji.

6. Podczas kontroli sprawdzono sposób wykonania przez Starostwo zadań określonych w przepisach art. 1 ust. 1 oraz 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.

Pierwszy z powołanych przepisów zobowiązywał starostów do sporządzenia i przekazania w terminie do 19 maja 2009 r. właściwym wojewodom, marszałkom województw oraz wójtom i burmistrzom wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵.

⁴ Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

⁵ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Do czasu kontroli NIK, mimo upływu ponad roku od wymienionego terminu wyznaczonego w art. 1 ust. 1 powołanej ustawy, Starostwo nie wywiązało się z określonego w tym przepisie obowiązku. W prawdzie w 2009 r. Pan Starosta dwukrotnie zlecił różnym przedsiębiorcom przygotowanie zestawień nieruchomości mających stanowić własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, jednakże liczba i powierzchnia nieruchomości w tych wykazach nie odpowiadała w pełni danym z geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków, co wymagało ich korekty przed wysłaniem Wojewodzie Dolnośląskiemu i jednostkom samorządu terytorialnego (Gminom Środa Śląska, Miękinia, Malczyce, Kostomłoty i Udanin), a czego do czasu kontroli NIK nie wykonano. Należy nadto zauważyć, że ww. zleceniami nie objęto nieruchomości z obszaru Powiatu Średzkiego niestanowiących własności Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wykazy pozyskane od jednego z wymienionych wcześniej przedsiębiorców, Pan Starosta przesłał Wojewodzie Dolnośląskiemu w dniu 26 czerwca 2009 r., choć nie spełniały wymogów określonych w art. 1 ust. 5 ustawy z 7 września 2007 r. W zakresie oznaczeń nieruchomości przesłane wykazy nie zawierały bowiem danych zgodnych z katastrzem nieruchomości, a nadto nie uwzględniono w nich wymaganych informacji o prowadzonych dla nieruchomości księgach wieczystych lub zbiorach dokumentów o stanie danych należących do działu pierwszego i drugiego ksiąg wieczystych oraz innych informacji, niezbędnych do ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Starostwo nie wywiązało się również w pełni z obowiązku określonego w art. 2 ust. 3 wymienionej wyżej ustawy, tj. z obowiązku złożenia do 19 listopada 2009 r. w sądach rejonowych wniosków o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Wprawdzie nie ujawnione w księgach wieczystych nieruchomości, będące w posiadaniu Powiatu w chwili wejścia w życie ustawy, w dniu 19 listopada 2007 r. o łącznej powierzchni 519,14 ha, zostały w wyniku rozpatrzenia 127 wniosków Starostwa Powiatowego ujawnione w tych księgach w terminie wyznaczonym w ustawie, jednakże przedmiotowymi wnioskami nie objęto (nie ujawniono w nich) 2 działek gruntów o powierzchni 0,16 ha pozyskanych przez Starostwo po 19 listopada 2007 r. Nie w pełni wykonywano też dyspozycję zawartą w art. 4 ust. 1 ustawy, zobowiązującą do systematycznego, comiesięcznego przedstawiania wojewodzie sprawozdań ze składania w sądach wymienionych powyżej wniosków. Stwierdzono bowiem, iż Starostwo nie złożyło wymaganych sprawozdań obejmujących 4 okresy sprawozdawcze (miesiące), a sprawozdania za kolejne 11 miesięcy złożono z opóźnieniem od 1 do 7 dni.

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

- 1. Uwzględnienie w ewidencji mienia zasobu (prowadzonej przez Wydział Mienia i Infrastruktury Drogowej Starostwa) działki gruntu położonej w Środzie Śląskiej AM-21 nr 1/1 o powierzchni 1,44 ha oraz uzupełnienie w tej ewidencji danych z*

protokołów badania ksiąg wieczystych dotyczących 13 wykazanych w niej nieruchomości o powierzchni ponad 35 ha.

- 2. Sporządzenie planów wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości.*
- 3. Poprawienie, uzupełnienie i przekazanie Wojewodzie Dolnośląskiemu, Marszałkowi Województwa Dolnośląskiego, Burmistrzowi Środy Śląskiej i Wójtom Miękinii, Malczyc, Kostomłotów oraz Udanina wykazów nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.*
- 4. Złożenie wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Powiatu Średzkiego – 2 działek o łącznej powierzchni 0,16 ha.*
- 5. Zapewnienie dokumentowania weryfikacji wartości danych dotyczących gruntów i budynków zgromadzonych w wyniku inwentaryzacji nieruchomości w formie protokołu weryfikacji wymaganego obowiązującą w Starostwie Powiatowym instrukcją inwentaryzacyjną.*
- 6. Podjęcie działań ukierunkowanych na wyegzekwowanie wymagalnych należności z tytułu dzierżawy gruntu o powierzchni 8,53 ha na cele związane z wydobyciem i eksploatacją kopalni (nieuregulowanego czynszu w wysokości 93,4 tys. zł oraz ustalonej w umowie kaucji zabezpieczającej roszczenia wydzierżawiającego - 62,4 tys. zł).*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu oczekuje od Pana Starosty w terminie 30 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.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego ma Pan Starosta prawo zgłosić na piśmie do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury we Wrocławiu umotywowane zastrzeżenia w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały stosownej Komisji NIK o ich rozpatrzeniu.