



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 29 grudnia 2010 r.

**Pan
Jacek Hoffmann
Starosta Krośnieński**

LZG – 4101-10-04/2010, P/10/183

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 w Zielonej Górze skontrolowała Starostwo Powiatowe w Krośnie Odrzańskim, zwane dalej „Starostwem”. Kontrolą objęto zagospodarowanie majątku drogowych przejść granicznych w powiecie krośnieńskim po wejściu Polski do strefy Schengen.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 24.11.2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Pan Starosta 14 sierpnia 2008 r. wygasił trwały zarząd sprawowany przez Zarząd Drogowych Przejść Granicznych (ZDPG) w Gorzowie Wlkp. odnośnie nieruchomości pozostałych po zlikwidowanym drogowym przejściu granicznym (dpg) w Gubinie. Starostwo przejęło ww. nieruchomości 18.09.2008 r. i w tym samym dniu na podstawie umowy użyczyło je Gminie Gubin o statusie miejskim. Aneksiem do ww. umowy z 5.01.2009 r. z użyczenia wyłączono 5 działek, które przekazano na rzecz Województwa Lubuskiego (działki zajęte pod drogę wojewódzką nr 138), natomiast na podstawie umowy z 8.03.2010 r. przedłużono okres użyczenia nieruchomości do 31.12.2010 r. Nieruchomościami pozostałymi po dawnym dpg w Gubinie, jak wynika z uchwał Rady Miejskiej w Gubinie z 27.03.2008 r.

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

oraz 28.05.2008 r., jest zainteresowane Miasto Gubin, które chce przeznaczyć budynki² na Centrum Informacji Gospodarczo-Turystycznej, a grunty na poprawę organizacji ruchu i utrzymanie zieleni. Do czasu kontroli NIK nie przekazano jednak tych nieruchomości Miastu Gubin, pomimo zgody Wojewody na dokonanie darowizny z 2.08.2010 r. Przyczyną przedłużającego się procesu przekazywania tych nieruchomości jest niezgodność danych zawartych we wniosku Burmistrza Gubina z 20.07.2009 r. o przekazanie nieruchomości w formie darowizny z zapisami ww. uchwał intencyjnych Rady Miejskiej w Gubinie, gdyż w międzyczasie dokonano geodezyjnego podziału działek i przekazano 5 z nich samorządowi Województwa. Przekazanie ww. nieruchomości aktem notarialnym będzie możliwe po podjęciu przez Radę Miasta Gubin uchwały z prawidłowym określeniem działek, które Miasto chce przejąć.

Pan Starosta 27.07.2009 r. wygasił trwały zarząd sprawowany przez ZDPG odnośnie nieruchomości pozostałych po zlikwidowanym dpg w Gubinku, a w dniu 27.08.2009 r. przejął te nieruchomości o powierzchni 18,5112 ha wraz ze środkami trwałymi oraz ruchomościami i wyposażeniem przynależnym do tych nieruchomości, o łącznej wartości początkowej (bez wartości gruntów) 123.368,2 tys. zł. Proces przejmowania tych nieruchomości przez Starostwo został zakończony 31.08.2009 r., tj. miesiąc później niż wynikało to z harmonogramu likwidacji ZDPG. Przyczyną opóźnienia przejęcia tych nieruchomości przez Starostwo była konieczność zdemontowania 2 wiat znajdujących się w pasie drogi krajowej nr 32 oraz zmiana organizacji ruchu i wytyczenie zjazdów z drogi krajowej przebiegającej przez dawne przejście graniczne. Kontrola wykazała, iż 2 zdemontowane wiaty o wartości początkowej 7.530,6 tys. zł (netto 1.694,2 tys. zł), zostały 31.12.2009 r. przekazane nieodpłatnie Miastu Krosno Odrzańskie. Miasto zobowiązało się odebrać część elementów tych wiat z terenu dpg w Gubinku do 25.03.2010 r. oraz wszystkie pozostałe elementy do 30.06.2010 r., a także do tego, że elementy te zostaną wykorzystane do zadaszeń targowiska oraz przyszłego lodowiska. Podczas oględzin przeprowadzonych 21.10.2010 r. ustalono, iż część elementów wiat w dalszym ciągu zalega na terenie dawnego dpg w Gubinku. Z informacji Burmistrza Krosna Odrzańskiego wynika, że odbiór elementów wiat został opóźniony z uwagi na powódź, a zły stan techniczny zdemontowanych elementów wiat stwarza zagrożenie, iż elementy te zostaną wykorzystane tylko do zadaszenia targowiska.

² Budynki biurowy i garażowy o łącznej powierzchni użytkowej 118,4 m² i wartości początkowej 132,7 tys. zł.

Na wniosek Wicestarosty, ZDPG przekazało w dniu 15.06.2009 r. dla powiatu krośnieńskiego wyposażenie i sprzęt znajdujący się na terenie dawnego dpg w Gubinku o wartości 190,0 tys. zł. Większość tego sprzętu i wyposażenia, o wartości 185,0 tys. zł, Starostwo przekazało 19.08.2009 r. i 30.12.2009 r. Zarządowi Dróg Powiatowych w Krośnie Odrzańskim. Służą one Zarządowi Dróg Powiatowych w Krośnie Odrzańskim do utrzymania nieruchomości dawnego dpg w Gubinku.

2. Przeprowadzone oględziny, przejętych nieruchomości byłego dpg w Gubinku, wykazały zły stan pokrycia dachu z papy na budynkach głównych na wjeździe i wyjeździe z kraju, nie użytkowanych od dnia przejęcia od ZDPG. Wskutek nieszczelności dachów występowały liczne przecieki wody w pomieszczeniach na piętrze, grzyb na suficie i ścianach. Ponadto stwierdzono miejscowe ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych oraz odpadające ze ściany kafelki. Również kolejne 3 kontrole stanu technicznego tych budynków, przeprowadzane w dniach 26.11.2009 r., 10.03.2010 r. i 28.05.2010 r. w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³, potwierdzały zły stan dachów i zalecały każdorazowo przeprowadzenie generalnego remontu pokrycia dachowego wraz z podkładami, oraz uzupełnienie ubytków tynków zewnętrznych i wewnętrznych.

Remonty dachów oraz tynków nie były jednak przeprowadzane, a Starostwo we wnioskach o dotacje na 2009 i 2010 nie wnioskowało o środki finansowe na przeprowadzenie remontów, gdyż jak wynika z wyjaśnienia Wicestarosty *Starostwo skupiło się na utrzymaniu przejętych obiektów w nie pogorszonym stanie, a nie na ich remontowaniu.*

Pomimo obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego dla każdego budynku, wynikającego z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, Starostwo dla 20 budynków prowadziło 11 książek, tj. po jednej książce obiektu budowlanego dla kilku budynków. I tak, np. dla 4 pawilonów sanitarnych prowadzono jedną książkę. Pani Wicestarosta wyjaśniła, że powyższe wynika z tego, iż tyle książek obiektów budowlanych Starostwo przejęło od ZDPG.

Analiza zapisów w ww. książkach wykazała, że były one prowadzone niezgodnie z przepisami, tj. w żadnej z książek nie zamieszczano wpisów o zmianie zarządzającego tymi obiektami budowlanymi oraz wpisów dotyczących dokumentacji dołączonej do tych książek (protokółów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów), tj. danych wymaganych przez przepisy odpowiednio § 5 pkt 1 e oraz § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁴. Pani Wicestarosta zadeklarowała uzupełnienie powyższych wpisów.

3. W 2009 r. Starostwo otrzymało i wydatkowało 449 tys. zł dotacji na utrzymanie obiektów pozostałych po dpg w Gubinku (wnioskowana kwota wynosiła 489 tys. zł), natomiast w 2010 r. otrzymało na ten cel 490 tys. zł, (wnioskowano o 550 tys. zł) i wydatkowało do 31.10.2010 roku 292 tys. zł. Przyznane dotacje zostały prawidłowo ujęte w budżetach Starostwa na 2009 r. i 2010 r. oraz w ewidencji księgowej, jak również wykorzystano je zgodnie z przeznaczeniem. Kontrola przeprowadzona w Starostwie przez Lubuski Urząd Wojewódzki (LUW) wykazała, że dotacje przyznane w 2009 r. zostały wykorzystane prawidłowo.

4. Spośród przejętych od ZDPG działek po dpg w Gubinku (21) i w Gubinie (11), na dzień ich przejęcia po 4 działki ww. drogowych przejść granicznych nie miały urządzonych ksiąg wieczystych, jednak do czasu kontroli NIK księgi te zostały założone.

W kontrolowanym okresie Starostwo nie zbywało nieruchomości po dpg w Gubinie oraz w Gubinku. Na podstawie umów zawieranych przez Starostwo oraz przez poprzedniego zarządzającego (ZDPG) udostępniano nieruchomości byłego dpg w Gubinku najemcom i dzierżawcy. Z tego tytułu uzyskano w 2009 r. kwotę 15.787 zł, natomiast w 2010 r. (do 26.10.2010 r.) kwotę 89.860 zł. Dochody te terminowo i w prawidłowej wysokości (po potrąceniu kwot należnych powiatowi) były przekazywane w 2009 r. i 2010 r. do LUW w Gorzowie Wlkp. Prawidłowo też egzekwowano od dłużników należne budżetowi państwa dochody z tego tytułu. Stwierdzono jednak nieprawidłowości w zakresie udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa, polegające na niepublikowaniu w 2009 r. oraz w 2010 r. w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Starostwa wykazów nieruchomości dpg w Gubinku, przeznaczonych do najmu, co było niezgodne z zapisami art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵, a także nie zwaloryzowaniu w 2010 r. stawek czynszu najmu dla dwóch spośród sześciu najemców, pomimo zapisów umów zawieranych w tych sprawach pomiędzy Starostwem a najemcami. Podczas kontroli NIK Starostwo obciążyło ww. 2 najemców dopłatą wynikającą z waloryzacji stawek czynszu o 3,5% za okres od stycznia do września 2010 r. na kwotę ogółem 215 zł.

W planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przesłanych przez Starostę Wojewodzie Lubuskiemu, odpowiednio na lata: 2009-2011 oraz 2010-2012,

⁴ Dz. U. Nr 120, poz. 1134

⁵ Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

brak było odrębnych zapisów dotyczących planu wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa zwróconych przez ZDPG, a w ostatnim z ww. planów nie podano wcale danych o zamierzonym wykorzystaniu zasobu w roku 2010 r., co stanowiło naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W Starostwie brak było też odrębnego dokumentu w postaci programu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa zwróconych przez ZDPG, wymaganego stosownie do art. 23 ust 1d pkt 3 ww. ustawy. Nie podejmowano również działań zmierzających do trwałego zagospodarowania tych nieruchomości. Dopiero 19 sierpnia 2010 r., a więc rok po przejęciu nieruchomości zlecono opracowanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości i innych składników majątkowych pozostałych po byłym dpg w Gubinku. Z operatu tego wynika, że wartość tych nieruchomości określona w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto wynosi 29.875 tys. zł.

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

1. Uzupełnienie posiadanych księzek obiektów budowlanych dawnego dpg w Gubinku o obowiązkowe wpisy oraz założenie ww. książki dla każdego budynku znajdującego się na terenie byłego dpg w Gubinku.
2. Wykonywanie zaleceń zawartych w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.
3. Publikowanie w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Starostwa wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy.
4. Wykazywanie w planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa danych za odpowiednie okresy oraz opracowanie programu zagospodarowania nieruchomości zwróconych przez ZDPG i sukcesywne jego wdrażanie.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Starostę 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 Staroście prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze 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 w sprawie ich rozpatrzenia.

Otrzymują:

1. adresat
2. aa