Warszawa, dnia 2 grudnia 2008 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W WARSZAWIE
ul. Filtrowa 57, 00-950 Warszawa
tel. 444-57-72
fax. 444-57-62

P/08/001
LWA- 41042 - 3 -2008

Pan
Stefan Traczyk
Wójt Gminy Celestynów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli,[1] zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła - w okresie od 26 września do 13 listopada 2008 r. - kontrolę w Urzędzie Gminy Celestynów (zwanym dalej „Urzędem") w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości i mienie gminne od 1 stycznia 2007 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 18 listopada 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Wójta Gminy Celestynów w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości i mienie gminne w okresie objętym kontrolą.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Pana Wójta zmierzające do założenia gminnej ewidencji nieruchomości (m.in. zakup programu „Mienie") oraz zabezpieczenie (plan) środków finansowych na regulowanie stanu prawnego nieruchomości w budżecie gminy na 2009 r.

1. Wójt Gminy Celestynów nie prowadził ewidencji gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości, pomimo obowiązku wynikającego z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami[2]. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości według wyjaśnień Pana Wójta, dokonywane było przy wykorzystywaniu danych pochodzących z ewidencji prowadzonej przez Starostę Otwockiego. Jednak liczba i powierzchnia działek ewidencyjnych w grupie rejestrowej 4, wykazywana w czasie kontroli NIK na podstawie dokumentacji posiadanej przez Gminę oraz wynikające z informacji uzyskanych od Starosty Otwockiego była różna.

Według stanu na 1 stycznia 2008 r. w Urzędzie wykazano najpierw 213 dz. ew. o pow. 56,9827 ha (9 i 24 października 2008 r.), a następnie 248 dz. ew. o pow. 72,1651 ha (27 października 2008 r.). Natomiast z informacji uzyskanych od Starosty Otwockiego wynikało, że w grupie rejestrowej 4 na terenie Gminy Celestynów znajduje się 294 dz. ew. o pow. 77,4951 ha.

Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli wykazane powyższe różnice w ewidencji powstały wskutek nieprowadzenia w Urzędzie własnej ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, co uniemożliwiało analizę i weryfikację danych przekazanych przez Starostę.

Pomimo wystąpienia powyższych rozbieżności Pan Wójt nie podjął w latach 2007 – 2008 działań zmierzających do ich wyjaśnienia.

2. Skutkiem nieprowadzenia w Urzędzie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości był również brak wiedzy na temat liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym.

Wójt Gminy Celestynów w grupie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wykazał jedynie 2 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 1,2745 ha. Dane te były niezgodne ze stanem faktycznym, ponieważ na podstawie aktualnej ewidencji Starosty Otwockiego ustalono, że obie wskazane działki miały uregulowany stan prawny, w tym jedna posiadała nadany numer księgi wieczystej.

Według ewidencji prowadzonej przez Starostę Otwockiego nieuregulowany stan prawny posiadały 92 inne działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 24,9755 ha, których Wójt Gminy Celestynów nie wykazał, ponieważ:

---

[1] Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701
[2] Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

- w przypadku 46 dz. ew. o łącznej powierzchni 5,3300 ha uznał, że nie powinny być wpisane do zasobu nieruchomości Gminy Celestynów, jednak nie podjął działań w celu wyjaśnienia ich stanu prawnego,
- w przypadku 46 dz. ew. o łącznej powierzchni 19,6455 ha - jak wyjaśnił - nie miał dostępu do kompletnej bazy danych, prowadzonej przez Starostę Otwockiego.

W wyniku kontroli ustalono, że w zasobie Gminy Celestynów znajdowały się 94 działki ewidencyjne, których stan prawny nadal wymagał uregulowania (92 dz. ew. wykazane przez Starostę Otwockiego oraz działki 1280 i 436/4 z obrębu Celestynów). Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli powyższy stan wskazuje na konieczność zintensyfikowania działań Wójta Gminy Celestynów w celu terminowego wywiązywania się z obowiązku określonego w 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[3].

Ponadto wniosek do Sądu Rejonowego w Otwocku o założenie księgi wieczystej dla trzech działek ewidencyjnych Pan Wójt skierował dopiero po upływie 6,5 miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji w sprawie ich nabycia, pomimo iż na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[4], właściciel nieruchomości zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

3. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nieprzeprowadzenie przez Pana Wójta w latach 2006 - 2008 inwentaryzacji gruntów, co było niezgodne z:

- art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości[5],
- §§ 2-6 i 13 „Instrukcji zasad przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji", wprowadzonej zarządzeniem nr 1 Wójta Gminy Celestynów z dnia 15 marca 1999 r. w sprawie ustalenia przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości.

W toku prowadzenia czynności kontrolnych nie ustalono daty przeprowadzenia ostatniej inwentaryzacji, gdyż Urząd nie dysponował tego rodzaju dokumentacją.

Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli skutkiem nieprzeprowadzenia inwentaryzacji gruntów było m. in. nierzetelne sporządzeniem „Informacji o stanie mienia komunalnego na dzień 15 listopada 2007 r.", stanowiącej załącznik nr 19 do uchwały nr 104/08 Rady Gminy Celestynów z 15 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Celestynów na 2008 r.

[3] Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.
[4] Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

W trakcie kontroli NIK Wójt Gminy Celestynów zarządzeniem nr 85/2008 z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie inwentaryzacji okresowej gruntów Gminy Celestynów, zarządził inwentaryzację gruntów w Gminie Celestynów w roku kalendarzowym 2008.

4. Wójt Gminy Celestynów nieterminowo 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, zobowiązującego do przedkładania Wojewodzie Mazowieckiemu miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego.

Cztery pierwsze miesięczne sprawozdania (za okres listopad 2007 – luty 2008 r.) wysłano odpowiednio 4, 3, 2 i 1 miesiąc po terminie określonym w art. 4 ust. 1 ww. ustawy, tj. dopiero 15 kwietnia 2008 r. (po otrzymaniu pisma z Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości MUW z przypomnieniem o ww. obowiązku). Natomiast sześć sprawozdań (za miesiące kwiecień – wrzesień 2008 r.) wysłano przed zakończeniem okresu sprawozdawczego, tj. w 12-18 dniu miesiąca, którego dotyczyły.

5. Na terenie Gminy Celestynów, zgodnie z ewidencją Starosty Otwockiego i wiedzą Wójta, znajdowało się 7 wspólnot gruntowych o łącznej powierzchni 78,2080 ha.

Odnośnie 3 wspólnot (Laski, Podbiel, Ponurzyca) Wójt Gminy nie sporządził projektów wykazu nieruchomości wchodzących w ich skład, wykazu osób uprawnionych do udziału w tych wspólnotach, wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości udziałów we wspólnocie, co stanowiło naruszenie art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych[6].

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, powyższy stan uniemożliwiał Wójtowi Gminy Celestynów realizację art. 23 ww. ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, tj. sprawowanie nadzoru nad spółkami zarządzającymi trzema ww. wspólnotami gruntowymi.

W przypadku 4 wspólnot (Pogorzel Warszawska, Zabieżki, Glina i Regut) Wójt Gminy Celestynów posiadał ustalone decyzjami Starosty Otwockiego ww. wykazy, a także dokumenty dotyczące powołania spółek do zarządzania tymi wspólnotami, w tym ich zatwierdzone statuty. Jednak do czasu kontroli NIK Wójt Gminy Celestynów nie otrzymał i nie podjął działań w celu uzyskania od organów tych spółek wieloletnich planów zagospodarowania oraz regulaminów użytkowania gruntów i urządzeń spółek, mimo że:

- zgodnie z ww. art. 23, nadzór nad działalnością spółki sprawuje właściwy wójt,

---

[5] Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.
[6] Dz. U. Nr 28, poz. 169 ze zm.

- od dnia ustanowienia wspólnoty gruntowej Pogorzel Warszawska minęło 8 lat, a trzech pozostałych - ponad 14 miesięcy,
- wg statutów spółek, zarządy spółek w terminie jednego miesiąca od dnia uchwalenia wieloletniego planu zagospodarowania oraz regulaminu użytkowania gruntów i urządzeń spółki przedstawią je Zarządowi Gminy/Wójtowi do zatwierdzenia.

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

1. Niezwłoczne utworzenie i prowadzenie własnej rzetelnej ewidencji (rejestru)nieruchomości stanowiących gminny zasób.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu zapewnienia zgodnych ze stanem faktycznym danych w ewidencji gruntów prowadzonej w Urzędzie i przez Starostę Otwockiego.
3. Zintensyfikowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wchodzących do gminnego zasobu oraz niezwłoczne złożenie wniosków o ujawnienie prawa własności Gminy w księgach wieczystych.
4. Przeprowadzenie i rozliczenie inwentaryzacji nieruchomości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o rachunkowości.
5. Terminowe przekazywanie do Wojewody Mazowieckiego sprawozdań, dotyczących składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminy.
6. Podjecie działań w celu ustalenia i skompletowania dokumentacji dotyczącej wspólnot gruntowych wsi Lasek, Podbiel i Ponurzyca oraz wzmocnienie nadzoru nad działalnością spółek powołanych do zarządzania wspólnotami gruntowymi wsi Pogorzel Warszawska, Zabieżki, Glina i Regut, w celu zapewnienia prawidłowego wykorzystania oraz zagospodarowania nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK zwraca się do Pana Wójta o przedstawienie w terminie 14 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.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Wójtowi 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. Adresat.
2. Departament Administracji Publicznej.
3. a/a