



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 26 stycznia 2011 r.

**Pani  
Małgorzata Pępek  
Wójt  
Gminy Ślemień**

LKA-4111-04-06/2010/K/10/010

**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 w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Gminy w Ślemieniu, zwanym dalej Urzędem, w zakresie wykorzystania uwag i realizacji wniosków pokontrolnych z kontroli P/08/001 pt.: *„Aktualizacja stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminny zasób nieruchomości i mienie gminne”*.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym dnia 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Wójt niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Wójta Gminy w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. W Urzędzie nadal nie prowadzono ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, zawierającej dane, o których mowa w art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>. W ocenie NIK nie można uznać za ewidencję gminnego

---

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

<sup>2</sup> Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. (zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”)

zasobu nieruchomości, o której mowa w ww. ustawie, książki inwentarzowej zwanej Księgą Środków Trwałych (KŚT) oraz podręcznego „Rejestru gruntów i budynków stanowiących własność Gminy” (zwanym dalej „podręcznym rejestrem”), jak wskazywała Wójt Gminy w wyjaśnieniach składanych w trakcie kontroli NIK, ponieważ ewidencje te nie zawierały wszystkich danych wymaganych ww. art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarówno w prowadzonej w formie papierowej KŚT - grupa „0” Grunty, jak i w podręcznym rejestrze nieruchomości nie było informacji o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zaznaczyć należy, że ewidencja gminnego zasobu nieruchomości oraz ewidencja środków trwałych spełniają różne funkcje, co determinuje ich zawartość (gminny zasób nieruchomości obejmuje wyłącznie nieruchomości stanowiące własność gminy, których nie oddano w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy – art. 24 ust. 1 ww. ustawy, natomiast w ewidencji środków trwałych ujmuje się nieruchomości, które nie muszą być własnością jednostki). Dodatkowo we wskazanych przez Wójta ewidencjach stwierdzono liczne braki:

- w KŚT, w 17 na 40 pozycji zaewidencjonowanych do 31.12.2009 r. w grupie „0” (za wyjątkiem pozycji 41, która nie posiadała KW) - nie wpisano numeru księgi wieczystej, w 3 na 42 pozycje – nie podano numerów działek, w 8 na 42 pozycje – nie podano powierzchni działek,
  - w podręcznym rejestrze, wg stanu na 15.12.2010 r., nie ujęto nieruchomości gruntowych nabytych przez Gminę w okresie od 1.01.2009 r. do 1.10.2010 r.<sup>3</sup>
2. Podkreślić należy, że do czasu niniejszej kontroli nadal nie zaewidencjonowano, w prowadzonym podręcznym rejestrze, działek stanowiących własność Gminy (nr 199 i 182/9), które wykazano już w protokole kontroli NIK z 2008 r.
3. Prowadzona w Urzędzie KŚT była nierzetelna, ponieważ w ewidencji środków trwałych:
- nie dokonano zmniejszenia wartości nieruchomości gruntowej (działka 181/1) o udziały w tej nieruchomości przynależne do sprzedanych w latach 2009-2010 lokali mieszkalnych w budynku Ośrodka Zdrowia w Ślemieniu<sup>4</sup>,

---

<sup>3</sup> Nabywanie nieruchomości nastąpiło na podstawie aktów notarialnych z: 15.04.2009 r., 18.09.2009 r., 1.10.2010 r.

<sup>4</sup> Przedmiotem sprzedaży były 3 lokale w budynku Ośrodka Zdrowia. W KŚT skorygowano wartość początkową budynku Ośrodka Zdrowia w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku, lecz nie skorygowano wartości działki na której znajdował się ten budynek.

- nie zmniejszono wartości nieruchomości gruntowych przekazanych w trwały zarząd w latach 2009-2010 na podstawie decyzji Wójta Gminy Ślemień<sup>5</sup>.

Wyjaśnienia Skarbnika Gminy, w których stwierdziła, że *nie znano przepisu, który wprost wskazywałby na obowiązek wprowadzenia takich zmian*, są w sprzeczności z treścią decyzji, na podstawie których przekazano w trwały zarząd nieruchomości gruntowe wraz z budynkami (a nie wyłącznie budynki) oraz ze stanem faktycznym w odniesieniu do udziałów w działce 181/1 sprzedanych wraz z lokalami mieszkalnymi.

- wg stanu na 15.12.2010 r., nie zaewidencjonowano działek o numerach 1804/7, 1804/8, 1804/9, 1804/10, 678, 207/9, ujawnionych w wyniku inwentaryzacji na dzień 31.12.2009 r. i wprowadzonych z dniem 31.12.2009 r. do ksiąg rachunkowych Urzędu (konto 011), prowadzonych w formie elektronicznej.

Ponadto, dwie nieruchomości wprowadzono do ksiąg rachunkowych (konto 011) dopiero po inwentaryzacji z 31.12.2009 r., pomimo że dokumentacja, na podstawie której Gmina nabyła te nieruchomości, znajdowała się w Urzędzie już w 2005 i 2007 r.<sup>6</sup>

W ocenie NIK, niekompletne dane, zawarte w prowadzonych ewidencjach, wg stanu na 15.12.2010 r., tj. w podręcznym rejestrze oraz w KŚT, były skutkiem niedopełnienia czynności przez pracowników Urzędu, jak również wynikiem nierzetelnego przeprowadzenia inwentaryzacji nieruchomości gruntowych na dzień 31.12.2009 r., niezgodnie z art. 26 ust.1 pkt. 3 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>7</sup>.

W trakcie tej inwentaryzacji:

- nie wykazano działek o numerach 199 i 182/9, które były własnością Gminy, co ustalono już w trakcie kontroli NIK zakończonej w grudniu 2008 r.,

---

<sup>5</sup> W decyzjach nr RL:7220-1/2009 z 18.05.2009 r. i nr RL: 7220-1/2010 z 1.09.2010 r. Wójta Gminy Ślemień wskazano, że przekazano w trwały zarząd nieruchomości gruntowe (ze wskazaniem numerów działek i powierzchni) wraz z budynkami znajdującymi się na tych nieruchomościach. W KŚT zmniejszono wartość budynków przekazanych w trwały zarząd lecz nie zmniejszono wartości nieruchomości gruntowych, które były przedmiotem przekazania w trwały zarząd.

<sup>6</sup> Nieruchomość oznaczona jako działka nr 207/9 o powierzchni 1,3840 ha została nabyta przez Gminę Ślemień na podstawie decyzji Wojewody Śląskiego nr RR/B-GN/AF/77230-1/Ślemień/01/05 z 9.09.2005 r. , która wpłynęła do Urzędu 14.09.2005 r. Ponadto ww. nieruchomość znajdowała się w wykazie nieruchomości gminnych otrzymanym 28.08.2008 r. ze Starostwa Powiatowego w Żywcu.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działki 1804/7, 1804/8, 1804/9, 1804/10 została nabyta przez Gminę Ślemień na podstawie Decyzji Wojewody Śląskiego nr IF/B-GN/AF/77231-2/Ślemień/07 z 23.10.2007 r., która wpłynęła do Urzędu 29.10.2007 r.

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

- w protokole z inwentaryzacji wykazano nieaktualne na dzień inwentaryzacji numery działek (w 2 przypadkach) oraz numery ksiąg wieczystych (w 4 przypadkach),
- członkini zespołu spisowego ds. inwentaryzacji gruntów, będąca jednocześnie osobą odpowiedzialną za ewidencjonowanie nieruchomości gminnych, ograniczyła swój udział w inwentaryzacji, jak wyjaśniła w trakcie kontroli NIK, do uzgodnienia danych dotyczących nabycia i zbycia nieruchomości,
- Zespół spisowy nie korzystał ze źródła informacji o nieruchomościach będących we władaniu Gminy Ślemień, tj. danych zawartych w wykazie nieruchomości gminnych, otrzymanym 28.08.2008 r. przez Gminę ze Starostwa Powiatowego w Żywcu, a po przeprowadzonej inwentaryzacji osoba odpowiedzialna za prowadzenie KŚT nie dokonała uzupełnienia bądź skorygowania zapisów w tej ewidencji o dane ustalone w trakcie inwentaryzacji i zawarte w protokole z inwentaryzacji (tj. numery działek, powierzchnie, numery KW).

NIK zwraca uwagę, że w skład dwuosobowego zespołu spisowego, przeprowadzającego m. in. spis nieruchomości gruntowych, powołano osobę odpowiedzialną za ww. ewidencję nieruchomości gminnych, a przewodniczącą Komisji inwentaryzacyjnej była osoba odpowiedzialna za prowadzenie ewidencji środków trwałych (m. in. KŚT). Tym samym osoby bezpośrednio odpowiedzialne za prowadzone ewidencje powołano w skład Komisji inwentaryzacyjnej, co zdaniem NIK przyczyniło się do nieprawidłowego przeprowadzenia inwentaryzacji, bowiem inwentaryzacja gruntów odbywa się w zasadzie przez porównanie danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości tych składników.

4. Przeprowadzenie jednorazowej akcji uzgadniania danych, dotyczących nieruchomości gminnych będących w posiadaniu Gminy, z danymi zawartymi w ewidencji prowadzonej przez Starostę Żywieckiego<sup>8</sup>, było niewystarczające i przeprowadzono je bez zachowania należytej staranności. Do dnia 15.12.2010 r. nie dokonano korekty wpisu w wykazie nieruchomości Gminy Ślemień, otrzymanym 28.08.2008 r. ze Starostwa Powiatowego w Żywcu, w zakresie oznaczenia numeru księgi wieczystej dla działek 675/1, 675/2, 761,

---

<sup>8</sup> Pismem z Pismem z dnia 5.05.2009 r. Wójt Gminy Ślemień przekazała do Starostwa Powiatowego w Żywcu wykaz nieruchomości (wraz z dokumentami uzupełniającymi), które z mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią własność gmin.

dla których w ww. wykazie błędnie podano księgę wieczystą nr 82482, zamiast 87902<sup>9</sup>, co ustalono już w trakcie kontroli NIK zakończonej w grudniu 2008 r.

5. W okresie od 26.01.2009 r. do 15.12.2010 r. do Wojewody Śląskiego (Wojewódzkiej Inspekcji Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego) przesłano tylko dwa sprawozdania<sup>10</sup> z wykonania obowiązku w zakresie składania do sądów rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminy. Tym samym nie realizowano obowiązku określonego w 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<sup>11</sup>. Jako przyczynę nieprzesyłania miesięcznych sprawozdań w podanym wyżej okresie podano brak wystąpień do sądu o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminy, co jednak nie zwalniało z obowiązku przesyłania sprawozdań.
6. Według stanu na 1.12.2010 r., ilość nieruchomości będących w posiadaniu Gminy (drogi i dojazdy), do których prawa własności nie uregulowano, wynosiła 703 i nie zmieniła się od 1.01.2009 r. Tymczasem, zgodnie z art. 2 ust. 3 ww. ustawy, w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami organy jednostek samorządu terytorialnego winny złożyć w sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa. Wyjaśniając przyczyny niewystępowania do sądu o ujawnienie w księgach wieczystych własności Gminy w odniesieniu do ww. nieruchomości Wójt wskazała, że koszty procedury z tym związanej są bardzo wysokie i poza możliwościami finansowymi Gminy.

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

- 1. Zapewnienie prowadzenia ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.**
- 2. Rzetelne prowadzenie ewidencji środków trwałych, a w szczególności:**

---

<sup>9</sup> Wg wyjaśnień Wójta Gminy złożonych w trakcie kontroli NIK zakończonej 1.12.2008 r., dla ww. działek prawidłowe oznaczenie numeru księgi to KW 87902.

<sup>10</sup> Pismo z 25.01.2010 r. obejmujące informację za okres od 30.06.2009 r. do 15.01.2010 r. oraz pismo z 10.05.2010 r. za okres od 15.01.2010 r. do 10.05.2010 r.

<sup>11</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365, ze zm.

- *uzupełnienie analitycznej ewidencji środków trwałych o dane wynikające z inwentaryzacji z 31.12.2009 r. oraz o informacje pozwalające na jednoznaczną identyfikację nieruchomości,*
  - *doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym ewidencji środków trwałych w grupie „0” - grunty, tj. z uwzględnieniem postanowień decyzji o przekazaniu nieruchomości w trwałe zarząd oraz sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej wraz ze sprzedażą lokali mieszkalnych w Ośrodku Zdrowia.*
3. *Rzetelne przeprowadzenie inwentaryzacji, w sposób gwarantujący uzyskanie pełnej informacji o nieruchomościach gruntowych Gminy Ślemień.*
  4. *Przesyłanie miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku w zakresie składania do sądów rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminy.*
  5. *Podjęcie działań w celu regulacji prawa własności nieruchomości będących w posiadaniu Gminy Ślemień.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Wójt, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.