

**PROTOKÓŁ nr 6/2014**  
**z kontroli przeprowadzonej**  
**w Starostwie Powiatowym w Słupsku**  
**przez zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej Rady Powiatu Słupskiego**  
**w dniu 10 października 2014 roku**

Na podstawie art. 16 ust. 4 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 roku (Dz. U. z 2013 roku, poz. 595 ze zm.), § 41 ust. 1 Statutu Powiatu Słupskiego uchwalonego uchwałą nr XXXII/224/2009 Rady Powiatu Słupskiego z dnia 30 czerwca 2009 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 123 poz. 2411) oraz na podstawie zlecenia Rady Powiatu Słupskiego z dnia 29 września 2014 roku zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej w składzie:

1. Arkadiusz Walach – przewodniczący
2. Ewa Lewkowicz – członek
3. Andrzej Zawada – członek

w dniu 10 października 2014 roku przeprowadził kontrolę w Starostwie Powiatowym w Słupsku związaną ze skargą na działalność Starosty Słupskiego  
w sprawie sprzedaży działki nr \_\_\_\_\_, położonej  
(skarga z plikiem załączników stanowi załącznik nr 1 do protokołu).

Kontrolę przeprowadzono w obecności Katarzyny Maruszak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Słupsku przy udziale radcy prawnego Ireny Łońskiej.

Zapoznano się z następującymi materiałami:

- 1) pismem z dnia 26 kwietnia 2001 roku skierowanym do Starostwa Powiatowego w Słupsku,
- 2) pismem Zarządu Powiatu Słupskiego z dnia 27 listopada 2001 roku nr G.II-7001-1-3/2001,
- 3) wnioskiem \_\_\_\_\_ z dnia 28 stycznia 2002 roku,
- 4) pismem Zarządu Powiatu Słupskiego z dnia 31 lipca 2002 roku nr G.II-7002-2-119/02 skierowanym \_\_\_\_\_
- 5) pismem \_\_\_\_\_ z dnia 21 sierpnia 2002 roku skierowanym do Zarządu Powiatu Słupskiego,
- 6) protokołem z rokowań w sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy z dnia 18 września 2002 roku,
- 7) aktem notarialnym z dnia 25 października 2002 roku Rep. „A” nr 4427/2002,
- 8) uchwałą Zarządu Powiatu Słupskiego nr 15/2011 z dnia 3 lutego 2011 roku w sprawie wyrażenia woli zbycia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Słupskiego oraz w sprawie sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Słupskiego przeznaczonych do sprzedaży,

... .. ▽ ↗

- 9) ogłoszeniem o rokowaniach wywieszonym na tablicy ogłoszeń dnia 10 czerwca 2013 roku,
- 10) protokołem z przeprowadzonych rokowań na sprzedaż nieruchomości, położonej w obrębie \_\_\_\_\_ oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr \_\_\_\_\_ o pow. 0,3385 ha stanowiącej własność Powiatu Słupskiego z dnia 15 lipca 2013 roku.

Powyższe dokumenty stanowią załączniki nr 2,3,4,5,6,7,8,9,10 i 11 do niniejszego protokołu.

Na podstawie przedłożonego materiału dowodowego ustalono, co następuje:

Z akt sprawy wynika, że Zarząd Powiatu Słupskiego na początku 2001 roku podjął decyzję o umożliwieniu sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w budynkach położonych \_\_\_\_\_, których właścicielem był Powiat Słupski. Mieszkańcy, w tym również \_\_\_\_\_ otrzymali w tej sprawie szczegółową informację, dotyczącą możliwości sprzedaży lokali najemcom. W imieniu mieszkańców wystąpił do tutejszego Starostwa trzyosobowy zespół negocjacyjny, który przedstawił swoją propozycję zbycia na ich rzecz wyżej wspomnianych lokali. Pismem z dnia 26 kwietnia 2001 roku 35-ciu najemców zaproponowało warunki i poinformowało Starostwo Powiatowe w Słusku o chęci nabycia lokali.

Ustalono, iż w dniu 27 listopada 2001 roku zostało wysłane przez Zarząd Powiatu Słupskiego pismo nr G.II.7001-1-3/2001 na indywidualne adresy wszystkich najemców lokali, informujące o ostatecznym ustaleniu zasad zbycia lokali mieszkalnych – 70% bonifikaty, a w przypadku kotłowni 95% bonifikaty.

Dnia 28 stycznia 2002 roku wpłynął wniosek \_\_\_\_\_ w którym wyraził chęć nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku 48 wraz z garażem i udziałami w gruncie.

Z przeprowadzonych ustaleń wynika, iż Zarząd Powiatu Słupskiego pismem z dnia 31 lipca 2002 roku nr G.II-7002-2-119/02 poinformował, iż ww. lokal mieszkalny gospodarczy i kotłownia oraz udziały w gruncie przeznaczone zostały do sprzedaży. W piśmie tym zostało przedstawione dokładne rozliczenie cen za poszczególne elementy budynków oraz udziałów w gruntach, w tym wartość kotłowni przy 95% zniżce. Pismem z dnia 21 sierpnia 2002 roku \_\_\_\_\_ wyraził zgodę na warunki zaproponowane przez Zarząd.

Następnie w dniu 18 września 2002 roku został sporządzony protokół z rokowań, w którym wyrażona została przez \_\_\_\_\_ wola nabycia udziału w 1/26 części działki gruntu nr \_\_\_\_\_ wraz z niepodpiwniczonym budynkiem kotłowni w udziale.

Na podstawie przedłożonych dokumentów zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej stwierdził, iż aktem notarialnym z dnia 25 października 2002 roku Rep. „A” nr 4427/2002 sporządzonym w kancelarii notarialnej Piotra Grzeszaka omawiane wyżej: lokal mieszkalny oraz gospodarczy, kotłownię i grunty w udziałach \_\_\_\_\_ nabył na własność, a w paragrafie 7 aktu widnieje zapis, iż kupujący zostali poinformowani o zobowiązaniu do ponoszenia kosztów eksploatacji lokali oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych proporcjonalnie do nabytych udziałów, a także że zarząd wspólnymi nieruchomościami będzie sprawowany na zasadach określonych w art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z akt sprawy wynika, że skarżący wiedział o tym, iż część ciepłociągu, którego udział nabył, przebiega przez działkę nr \_\_\_\_\_ która nie była przedmiotem sprzedaży na rzecz nabywców lokali mieszkalnych i kotłowni z udziałem w gruncie.

\_\_\_\_\_



Ponadto Komisja Rewizyjna ustaliła, że na podstawie uchwały Zarządu Powiatu Słupskiego nr 15/2011 z dnia 3 lutego 2011 roku został sporządzony wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Określono w nim szczegółowo co jest przedmiotem zbycia. Powyższy wykaz został ogłoszony do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu oraz umieszczenie w lokalnej prasie. W wykazie tym nie ma informacji o zbyciu części ciepłociągu, stanowiącego w 1/26 własność [redacted], a przechodzącego przez działkę nr [redacted] przeznaczoną do sprzedaży. Po wymaganym okresie wywieszenia podjęto próby sprzedaży tej nieruchomości w trybie przetargowym, a następnie kilkakrotnie próbowano ją zbyć w trybie rokowań i wszystkie te czynności były podane do publicznej wiadomości. We wszystkich ogłoszeniach dotyczących sprzedaży tej nieruchomości w opisie nieruchomości widnieje informacja, iż przez przedmiotową działkę i budynek przechodzi ciepłociąg prowadzący do budynków mieszkalnych oznaczonych nr [redacted] oraz że występują na niej urządzenia wodociągowe.

Po analizie materiałów w sprawie sprzedaży działki nr [redacted], położonej w miejscowości [redacted], Komisja Rewizyjna stwierdza, że przeprowadzona została ona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., nr 518 ze zm.), a także że osoby, które nabyły własność tej nieruchomości, miały świadomość, iż istniejące urządzenia przesyłowe występują na nabywanej działce, stanowią odrębny przedmiot własności i nie są przedmiotem zbycia na ich rzecz, co zostało potwierdzone w zawartym przez nich akcie notarialnym.

Według oświadczenia kontrolowanych, w polskim prawodawstwie znajdują uregulowanie zasady przebiegu linii przesyłowych (w tym przypadku ciepłociągu), dotyczące służebności przesyłu oraz związanych z tym służebności gruntowych, które są określone w Kodeksie Cywilnym. Istniejące urządzenia podziemne lub nowo budowane, będące przedmiotem odrębnej własności, np. ciepłociągi mogą przebiegać przez grunty stanowiące własność różnych właścicieli, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Kontrolowani dodatkowo poinformowali, że wszelkie działania dotyczące zmiany lokalizacji ciepłociągu jego przebiegu i sposobu korzystania mogą być podejmowane tylko i wyłącznie za zgodą jego współwłaścicieli, a w przypadku braku ich zgody mogą być rozpatrywane przez sąd w postępowaniu cywilnoprawnym. Wobec tego Powiat Słupski nie może być stroną w postępowaniu administracyjnym ani cywilnym w sprawach dotyczących urządzeń przesyłowych znajdujących się na działce osób fizycznych. W świetle powyższego nie ma podstaw ani prawnych, ani merytorycznych do ponoszenia przez Starostwo Powiatowe w Słupsku kosztów zmiany lokalizacji ciepłociągu ani ustalenia sposobu jego korzystania.

Komisja Rewizyjna w wyniku analizy dokumentów oraz uzyskanych od kontrolowanych informacji ustaliła, że sprawę zmiany lokalizacji oraz umożliwienia dostępu do ciepłociągu jak i jego eksploatacji, o co domaga się skarżący, winna rozstrzygnąć wspólnota mieszkaniowa, do której skarżący należy.

Ponadto Komisja Rewizyjna nie stwierdziła (co zarzucił skarżący), aby jakiegokolwiek działania Starosty utrudniały prace inwestycyjne nabywcy działki nr [redacted]. W analizowanych dokumentach brak jest zgłaszanych przez nabywcę w tym zakresie zastrzeżeń.

Reasumując, zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Powiatu Słupskiego po otrzymaniu do wglądu wyżej wymienionych dokumentów i po analizie skargi [redacted], akt sprawy i wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Słupsku Katarzyny Maruszak, uznał, iż złożona skarga, w sprawie sprzedaży działki nr [redacted], położonej [redacted] jest bezzasadna.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

Kontrolę odnotowano w księdze kontroli.

Na tym protokół zakończono.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Pouczono o prawie zgłoszenia (w ciągu 7 dni od daty podpisania protokołu) zastrzeżeń co do treści zawartych w protokole.

Jednostka kontrolowana  
**STAROSTA**  
 .....  
 Sławomir Ziemiąnowicz  
 (data i podpis)

11.3 10 2014

Zespół kontrolujący

1. Arkadiusz Walach – przewodniczący..... *Arkadiusz Walach*
2. Ewa Lewkowicz – członek ..... *Ewa Lewkowicz*
3. Andrzej Zawada – członek..... *Andrzej Zawada*

przy udziale radcy prawnego

10.10.2014..... *[Signature]*  
 (data i podpis) **ADW. PRAWNY**  
 101/89

Słupsk, dnia 10 października 2014