



Rybnik, dnia 30.04.2009r.  
Do użytku służbowego

## PROTOKÓŁ

**z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Rybniku, w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w dniach 28 kwietnia 2009r. – 30 kwietnia 2009r.**

Podstawa kontroli – upoważnienia z dnia 22 kwietnia 2009r. nr NW/II/0939/9/09 i nr NW/II/0939/10/09, wydane z upoważnienia Wojewody Śląskiego przez Kacpra Boronia - Dyrektora Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach.

Temat kontroli – realizacja zadań dotyczących gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Jednostka kontrolowana - Starostwo Powiatowe w Rybniku  
ul. 3 Maja 31, 44-200 Rybnik

Kierownik jednostki kontrolowanej: Starosta Rybnicki – Damian Mrowiec (od 1999r.)

Kontrolowany okres – od 1 stycznia 2003r. do dnia kontroli.

### Kontrolę przeprowadzili:

1. Robert Jędrysiak – starszy inspektor
  2. Izabela Szczepaniak – inspektor wojewódzki
- pracownicy Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach

### Zakres przedmiotowy kontroli:

1. Wykonywanie czynności określonych w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Sprawy związane z oddawaniem nieruchomości w trwały zarząd.
3. Aktualizacja opłat za prawo użytkowania wieczystego i trwały zarząd gruntem stanowiącym własność Skarbu Państwa.

Sprawy będące przedmiotem kontroli prowadzone są przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, który podzielony jest na trzy referaty: Referat Gospodarki Nieruchomościami, Referat Katastru i Taksacji Nieruchomości oraz Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Kartograficznej (schemat organizacyjny określony jest w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Rybniku, wprowadzonym uchwałą Rady Powiatu w Rybniku nr VI/38/07 z dnia 22 marca 2007r., zmienioną uchwałą nr XIV/111/07 z 27 grudnia 2007r. oraz uchwałą nr XXI/164/08 z 25 września 2008r. – *dokumenty te stanowią załączniki do protokołu str. 1-36 akt kontroli*). Naczelnikiem Wydziału Geodezji, Kartografii,



Katastru i Gospodarki Nieruchomościami jest Pan Zygmunt Lazar (był Naczelnikiem Wydziału przez cały objęty kontrolą okres). Kierownikiem Referatu Gospodarki Nieruchomościami, w którym prowadzone są sprawy dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, jest Pan Grzegorz Komadowski (również przez cały kontrolowany okres). W kontrolowanym Wydziale zatrudnionych jest 12 pracowników. W Referacie Gospodarki Nieruchomościami zatrudnionych jest 3 pracowników (łącznie z kierownikiem Referatu). Nadzór nad działalnością kontrolowanego Wydziału sprawuje Wicestarosta – Pan Krzysztof Klucznik.

Poczta wpływająca do Starostwa Powiatowego rejestrowana jest w Kancelarii Ogólnej. Następnie kierowana jest do Sekretarza Powiatu. Sekretarz Powiatu kieruje pocztę do Starosty lub do Wicestarosty lub pozostawia ją do załatwienia w nadzorowanym przez siebie pionie. Poczta jest następnie dekretowana przez Starostę, Wicestarostę lub Sekretarza Powiatu na naczelników poszczególnych wydziałów. Naczelnik wydziału kieruje otrzymaną pocztę do kierowników referatów. Kierownicy referatów dekretują pisma na właściwych pracownikach.

W Starostwie Powiatowym w Rybniku nie funkcjonuje do chwili obecnej elektroniczny obieg dokumentów i spraw.

Kontrolą objęto sprawy prowadzone od roku 2003.

**W toku kontroli ustalono, co następuje.**

#### **1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.**

W Referacie Gospodarki Nieruchomościami jest prowadzona ewidencja nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Rybnickiego. Ewidencja jest prowadzona w programie Excel.

Ewidencja prowadzona jest w podziale na poszczególne gminy Powiatu Rybnickiego. Ujawniono w niej wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa, ale nie zawiera niektórych informacji, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewidencja ta obejmuje jedynie następujące dane dotyczące poszczególnych nieruchomości: oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, w tym powierzchnię nieruchomości.

W ewidencji powyższej ujawnione są wszystkie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, również te, które są oddane w użytkowanie wieczyste. Nie ma możliwości szybkiego wyodrębnienia nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

*Do protokołu załączono przykładowy wydruk z ewidencji tj. stronę zawierającą nagłówki kolumn – str. 5 akt kontroli.*

Odrębnie jest prowadzona w Referacie Gospodarki Nieruchomościami ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Rybnickiego, oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencja ta również jest prowadzona w programie Excel. Ujawniono w niej wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, ale również nie zawiera niektórych informacji, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewidencja ta obejmuje następujące dane dotyczące poszczególnych nieruchomości: oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,



w tym powierzchnię nieruchomości, a także wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i datę ostatniej aktualizacji tej opłaty. *Wydruk z ewidencji stanowi załącznik do protokołu – str. 52-102.*

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste ewidencjonowane są ponadto w programie Word, w podziale na poszczególnych użytkowników (oddzielne tabele dla każdego użytkownika). *Do protokołu załączono przykładowy wydruk takiego zestawienia – str. 103.*

Niezależnie od powyższego prowadzi się w Excelu zestawienie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, w podziale na poszczególnych użytkowników wiecznych, w którym ujawnione są informacje o wartości gruntu oraz stawkach i opłatach za użytkowany grunt. *Przykładowy wydruk z komputera załączono do protokołu – str. 104.*

## **2. Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.**

a) W okresie objętym kontrolą w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami prowadzono 3 postępowania, dotyczące sprzedaży oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa (liczba ta nie obejmuje spraw prowadzonych w trybie art. 207 i 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które są opisane odrębnie w punkcie 6 niniejszego protokołu). Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Opisano je poniżej.

1) Zbycie prawa własności nieruchomości położonej w Leszczynach, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 2933/449 o powierzchni 35m<sup>2</sup>, nr 2934/449 o powierzchni 34 m<sup>2</sup>, na karcie mapy 1, obręb Leszczyny, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Rybniku księga wieczysta Nr 111595. Wnioskiem z dnia 21 maja 2007r. Starosta Rybnicki zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udzielenie zgody na zbycie ww. nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie w sprawie wyrażenia zgody jest w toku.

2) Zbycie prawa własności nieruchomości położonej w Leszczynach, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 2635/53 o powierzchni 376m<sup>2</sup> oraz nr 2636/53 o powierzchni 193m<sup>2</sup>, na karcie mapy 2, obręb Leszczyny, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Rybniku księga wieczysta Nr 123886. Wnioskiem z dnia 23 marca 2007r. Starosta Rybnicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udzielenie zgody na zbycie ww. nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie w sprawie wyrażenia zgody jest w toku.

Kontrolujący stwierdzili, że w aktach sprawy znaczna część dokumentów znajduje się w postaci nieuwierzytelnionych kserokopii m.in. wniosków do Wojewody z 23 marca 2007r. o wyrażenie zgody na zbycie, korespondencja z wnioskodawczyniami, dokumenty dotyczące podziału działek, protokół z przesłuchania oraz protokół z oględzin.

3) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste części nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Czerwionce – Leszczynach przy ul. Rymera, zabudowanej 10 garażami, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 2898/29 o powierzchni 6363m<sup>2</sup>, nr 2899/1



o powierzchni 437m<sup>2</sup>, na karcie mapy 1, obręb Czerwionka, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Rybniku księga wieczysta nr 19716. Zarządzeniem nr 96/06 z 24 lutego 2006r. Wojewoda Śląski wyraził zgodę na zbycie ww. nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Starosta Rybnicki wykonał powyższe zarządzenie zawierając akty notarialne w imieniu Skarbu Państwa z dotychczasowymi najemcami ww. garaży.

- b) W kontrolowanym okresie nie dokonano żadnej darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. Nie prowadzono także postępowań w tym zakresie.

### **3. Sprawy związane z oddawaniem nieruchomości Skarbu Państwa w trwałe zarząd.**

W okresie objętym kontrolą w Starostwie nie wydawano decyzji dotyczących ustanowienia, wygaszenia bądź przekazania w trybie art. 48 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa. *Załącznik do protokołu stanowi rejestr decyzji ustalających trwałe zarząd na gruntach Skarbu Państwa – str. 107 akt kontroli.* Wynika z niego jednak, że wszystkie decyzje wydane były przed 2003 rokiem.

### **4. Sprawy związane z nabyciem mienia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.**

W okresie objętym kontrolą nie nabyto żadnej nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Nie prowadzono także postępowań w tym zakresie.

### **5. Sprawy dotyczące najmu, użyczenia i dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa.**

W kontrolowanym okresie nie zawierano umów najmu, użyczenia ani dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

### **6. Regulacja stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz ich posiadaczy.**

W Referacie Gospodarki Nieruchomościami prowadzone było w kontrolowanym okresie tylko jedno postępowanie w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami – sprawę opisano poniżej. W trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie prowadzono postępowań.

Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste części nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Czerwionce – Leszczynach przy ul. Rymera, zabudowanej 91 garażami, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 2898/29 o powierzchni 6363m<sup>2</sup>, nr 2899/1 o powierzchni 437m<sup>2</sup>, na karcie mapy 1, obręb Czerwionka, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Rybniku księga wieczysta nr 19716. Zarządzeniem nr 96/06 z 24 lutego 2006r. Wojewoda Śląski wyraził zgodę na zbycie ww. nieruchomości w celu zaspokojenia roszczeń osób



fizycznych, które spełniają przesłanki art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Starosta Rybnicki wykonał powyższe zarządzenie zawierając akty notarialne w imieniu Skarbu Państwa z dotychczasowymi najemcami ww. garaży.

#### **7. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu gruntem, stanowiącym własność Skarbu Państwa.**

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami:

- w roku 2003 zaktualizowano opłaty dla 19 użytkowników wieczystych - pow. 38.5484 ha, obejmująca 72 działek,
- w roku 2004 zaktualizowano opłaty dla 5 użytkowników wieczystych - pow. 9.1294 ha, obejmująca 9 działek,
- w roku 2005 zaktualizowano opłaty dla 4 użytkowników wieczystych - pow. 5.3110 ha, obejmująca 9 działek,
- w roku 2007 zaktualizowano opłaty dla 8 użytkowników wieczystych - pow. 29.8460 ha, obejmująca 70 działek,
- w roku 2008 zaktualizowano opłaty dla 3 użytkowników wieczystych - pow. 77.3291 ha, obejmująca 273 działek,
- w roku 2009 jest przygotowywana aktualizacja dla 3 użytkowników wieczystych - pow. 19.0118 ha obejmująca 49 działek.

Ponadto, Kierownik Referatu wyjaśnił, że gruntów oddanych w trwały zarząd w tym okresie nie aktualizowano, bowiem ich zarządcą jest Wojewódzka Komenda Policji w Katowicach, która zarządza terenami Skarbu Państwa zajętych pod Posterunki Policji w Czerwionce i Gaszowicach oraz Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ze względu na złą kondycję finansową ww. zarządców oraz niewielką wynoszącą 0,1% stawkę opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu koszty sporządzenia operatu szacunkowego znacznie przekroczyłyby spodziewane z tego tytułu korzyści. Aktualizacja opłaty rocznej nastąpi jednak – zgodnie z zapewnieniem Kierownika – w roku bieżącym.

*Wyjaśnienia w sprawie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu stanowią załącznik do niniejszego protokołu – str. 108 akt kontroli.*

#### **8. Regulacja stanów prawnych nieruchomości.**

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Pana Grzegorza Komadowskiego (*stanowiącymi załącznik do protokołu –str. 109 akt kontroli*) w kontrolowanym okresie prowadzono następujące postępowania w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości:

- a/ wykreślanie ostrzeżeń o wszczętych postępowaniach wywłaszczeniowych – w kontrolowanym okresie Starosta Rybnicki 13 razy występował do Sądu Rejonowego w Rybniku Wydziału Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o wykreślenie wpisów dotyczących postępowania wywłaszczeniowego,
- b/ zasiedzenie przez Skarb Państwa - w jednej sprawie złożono wniosek do sądu o zasiedzenie gruntu na rzecz Skarbu Państwa,



c/ zmiany oznaczenia działek w księgach wieczystych - w sprawie dokonania zmian oznaczenia działek należących do Skarbu Państwa w księgach wieczystych Starosta Rybnicki skierował 43 wnioski,

d/ ujawnianie decyzji wywłaszczeniowych i scaleniowych w księgach wieczystych - nie występowały przypadki ujawniania w księgach wieczystych decyzji wywłaszczeniowych i scaleniowych,

e/ zniesienie współwłasności - nie były kierowane wnioski do sądu o zniesienie współwłasności,

f/ wykreślanie hipoteki - w kontrolowanym okresie Starosta Rybnicki występował do Sądu Rejonowego w Rybniku w 20 przypadkach o wykreślenie między innymi hipotek oraz wpisów dotyczących rozpoczętego postępowania rozgraniczającego, prawa eksploatacji, renty na rzecz SP oraz reformy rolnej.

Niezależnie od powyższych ustaleń w trakcie kontroli stwierdzono, że w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Rybniku praktycznie nie podejmuje się czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami. O wyjaśnienie tego faktu poproszono Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami – Pana Grzegorza Komarowskiego. Zapytano także, czy sporządza się w Starostwie plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W odpowiedzi uzyskano następującą informację:

„Brak opracowanego planu na wykorzystanie zasobu Skarbu Państwa wynikał stąd, że nie do końca było wiadome co można by było ująć w takim planie, ponieważ prawie wszystkie nieruchomości posiadające korzystne walory należące do Skarbu Państwa zostały w wyniku komunalizacji przejęte na własność gmin. W ewidencji pozostały tylko grunty dotąd nie posiadające urządzonej księgi wieczystej, które w zdecydowanej większości zajęte są pod drogi publiczne oraz nieużytki, dotąd nie zostały skomunalizowane przez gminy ze względu na ich nieatrakcyjność.

Nie wykluczone jest, że taki plan zostanie przez nasze starostwo opracowany, po zakończeniu procesu ujawniania własności na rzecz Skarbu Państwa w związku z realizacją zadań wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Konsekwencją braku planu wykorzystania zasobu było nie podejmowanie działań w trybie art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami.”

*Wyjaśnienia powyższe stanowią załącznik do protokołu – str. 110 akt kontroli.*

Ustaleń zawartych w niniejszym protokole dokonano w oparciu o:

1. dokumentację prowadzonych spraw,
2. wyjaśnienia udzielane przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami - Pana Grzegorza Komadowskiego.

Na tym kontrolę zakończono. Ustalenia zawarte w protokole omówiono z Panem Damianem Mrowcem – Starostą Rybnickim, którego poinformowano o prawie odmowy podpisania protokołu i konieczności złożenia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, wyjaśnienia dotyczącego przyczyn tej odmowy, a także o prawie zgłoszenia, przed podpisaniem protokołu, umotywowanych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole. Powyższe zastrzeżenia



powinny być wniesione na piśmie do Dyrektora Biura Audytu i Kontroli Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania protokołu kontroli.

Kontrolę wpisano w książce kontroli Starostwa Powiatowego w Rybniku pod numerem 3/09.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden w dniu jego podpisania pozostawiono Staroście Rybnickiemu.

Rybnik, dnia 30.04.2009r.

**Kontrolujący:**

*Jędrzyak*

Robert Jędrzyak  
starszy inspektor

*Szczepaniak*

Izabela Szczepaniak  
inspektor wojewódzki

**Kontrolowany:**

STAROSTA RYBNICKI  
44-200 Rybnik  
ul. 3 Maja 31  
Tel. 032 4228300, fax 032 4228658

STAROSTA  
*Mrowiec*  
mgr Damian Mrowiec

Kwituję odbiór jednego egzemplarza protokołu kontroli: *30-04-09*

STAROSTA  
*Mrowiec*  
mgr Damian Mrowiec

## Wykaz akt kontroli

**Temat kontroli:** realizacja zadań dotyczących gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

**Kontrolowana jednostka:** Starostwo Powiatowe w Rybniku  
ul. 3 Maja 31, 44-200 Rybnik

l.p.	nazwa dokumentu	cechy dokumentu		strona akt kontroli
		nr pisma	data	
1	2	3	4	5
1.	Regulamin organizacyjny Starostwa Powiatowego w Rybniku	----	----	1-29
2.	Uchwała Rady Powiatu w Rybniku nr VI/38/07 w sprawie Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Rybniku	VI/38/07	22.03.2007r.	30
3.	Uchwała Rady Powiatu w Rybniku nr XIV/111/07 dotycząca zmiany uchwały w sprawie Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Rybniku	XIV/111/07	27.12.2007r.	31-34
4.	Uchwała Rady Powiatu w Rybniku nr XXI/164/08 dotycząca zmiany uchwały w sprawie Regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Rybniku	XXI/164/08	25.09.2008r.	35-36
5.	Statut Powiatu Rybnickiego wraz z uchwałą Rady Powiatu w Rybniku nr X/54/03 w sprawie statutu powiatu rybnickiego	----	28.08.2003r.	37-49
6.	Uchwała Rady Powiatu w Rybniku nr I/5/06 w sprawie zmiany statutu powiatu rybnickiego	----	21.11.2006r.	50
7.	Przykładowy wydruk z ewidencji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – strona z nagłówkami kolumn	----	----	51
8.	Wydruk z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w	----	----	52-102



	użytkowanie wieczyste.			
9.	Przykładowy wydruk z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, w programie Word.	----	----	103
10.	Zestawienie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, dotyczące stawek i opłat za grunt.	----	----	104
11.	Informacja na temat liczby prowadzonych w Referacie Gospodarki Nieruchomościami postępowań oraz wydanych rozstrzygnięć	----	28.04.2009r.	105-106
12.	Rejestr decyzji ustalających trwałe zarząd na gruntach Skarbu Państwa.	----	----	107
13.	Wyjaśnienia dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu sprawowanego na nieruchomościach Skarbu Państwa	----	29.04.2009r.	108
14.	Informacja na temat liczby postępowań prowadzonych w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa	----	29.04.2009r.	109
15.	Wyjaśnienia dotyczące zakresu prowadzonych w kontrolowanym Wydziale czynności w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa.	----	29.04.2009r.	110