

INFORMACJA DOTYCZĄCA REALIZACJI W ROKU 2021 ZADAŃ Z ZAKRESU GOSPODARKI MIENIEM POWIATU NYSKIEGO

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Nysie realizuje zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami pozostającymi w zasobach Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa.

Specyfika działalności Wydziału w powyższym zakresie wynika z unormowań ustawowych zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) oraz ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 528 ze zm.).

Zgodnie z art. 20 ustawy o gospodarce nieruchomościami utworzono zasoby nieruchomości – Skarbu Państwa i powiatowe. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu, natomiast zasobem Skarbu Państwa stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodaruje Starosta wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.

Do powiatowego zasobu należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Przejmowanie mienia na własność Powiatu odbywało się w oparciu o przepisy odrębne, których zadaniem było wyposażenie nowo powstałych jednostek samorządu terytorialnego w majątek niezbędny do realizacji zadań wynikających przede wszystkim z ustawy o samorządzie powiatowym (art. 4 ust. 1), w tym zadania z zakresu edukacji publicznej (ponadgimnazjalnej), ochrony zdrowia, pomocy społecznej, transportu zbiorowego i dróg publicznych itd.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Szczegółowy zakres nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa określają odrębne przepisy.

Gospodarowanie zasobami nieruchomości tak powiatowym jak i Skarbu Państwa polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) wycenie nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej.

Ponadto w odniesieniu do obu zasobów nieruchomości gospodarowanie polega również na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Sprzedaż nieruchomości Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa w okresie 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

- I. Ze sprzedaży mienia powiatowego w roku 2021 uzyskano dochód w wysokości – 98 000,00 zł.** Na rok 2021 r. zaplanowano dochód ze sprzedaży nieruchomości powiatowych w wysokości 200 000,00 zł (po zmianie 100 000,00), uzyskano kwotę w wysokości – 98 000,00 zł. Pełną realizację zadań wyznaczonych na rok 2021 uniemożliwiła epidemia COVID-19 i związane z nią ograniczenia. Świadczy o tym fakt, iż bezskutecznie zorganizowano przetarg na sprzedaż nieruchomości i tak:
- wynikiem negatywnym w dniu 24 września 2021 r. zakończył się ogłoszony I przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków nr 17/5 o pow. 2,7764 ha, k.m. 63, położonej w Nysie, obręb Górna Wieś stanowiącej własność Powiatu Nyskiego, posiadającej w Sądzie Rejonowym w Nysie księgę wieczystą nr OP1N/00076312/7. Cena wywoławcza do I przetargu wynosiła 2 695 600 zł netto (słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset 00/100).
 - wynikiem negatywnym w dniach 13-14 grudzień 2021 r. zakończyły się przetargi na sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Jędrzychowie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 869/4 o pow. 0,0702 ha, 869/5 o pow. 0,1555 ha, 869/8 o pow. 0,1550 ha, 869/9 o pow. 0,0739 ha, 869/13 o pow. 0,0657 ha, 869/15 o pow. 0,0774 ha, 869/16 o pow. 0,1057 ha, 869/20 o pow. 0,1578 ha, 869/21 o pow. 0,0786 ha, 869/22 o pow. 0,0794 ha, k.m.5, stanowiących własność Powiatu Nyskiego, posiadających w Sądzie Rejonowym w Nysie księgę wieczystą Nr OP1N/00076311/0. Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła:
 - działka nr 869/4 – 94 100,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto złotych)
 - działka nr 869/5 – 208 300,00 zł (słownie: dwieście osiem tysięcy trzysta złotych)
 - działka nr 869/8 – 207 700,00 zł (słownie: dwieście siedem tysięcy siedemset złotych)
 - działka nr 869/9 – 99 000,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)
 - działka nr 869/13 – 88 000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych)
 - działka nr 869/15 – 103 700,00 zł (słownie: sto trzy tysiące siedemset złotych)
 - działka nr 869/16 – 134 500,00 zł (słownie: sto trzydzieści cztery tysiące pięćset złotych)
 - działka nr 869/20 – 211 400,00 zł (słownie: dwieście jedenastie tysięcy czterysta złotych)
 - działka nr 869/21 – 105 300,00 zł (słownie: sto pięć tysięcy trzysta złotych)
 - działka nr 869/22 – 106 400,00 zł (słownie: sto sześć tysięcy czterysta złotych).
 - wynikiem **pozytywnym** zakończyła się procedura **sprzedaży lokalu użytkowego** o pow. 73 m² usytuowanego w Głuchołazach, ul. Rynek 12-14. Uzyskano cenę **98 000, 00 zł**.

II. Gospodarka gruntami Skarbu Państwa, w których organem wykonującym zadania zlecone z zakresu administracji rządowej jest Starosta Nyski, w roku 2021 :

Z uwagi na ogólne stanowisko Ministerstwa Finansów oraz Wojewody Opolskiego, zgodnie z którym, sprzedaż nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa może następować tylko w szczególnych wypadkach, na rok 2021 nie zakładano wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Wojewoda Opolski w uzasadnieniach wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości SP wskazuje, że zbywanie nieruchomości z zasobu SP należy ograniczyć do koniecznego minimum, gdyż pozostawienie nieruchomości w zasobie stanowić będzie w przyszłości zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa.

Ogółem z tytułu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa usytuowanymi na terenie Powiatu Nyskiego **uzyskano kwotę 2 140 449,94 zł**. Na powyższą kwotę składają się dochody z następujących tytułów:

- opłaty roczne za wieczyste użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa – 1 894 188,05 zł
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 36 064,76 zł
- opłaty z tytułu służebności – 1 674,00 zł
- sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – 99 201,00 zł
- opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (wpływy z tytułu rocznych opłat przekształceniowych) – 22 981,58 zł
- opłaty z tytułu najmu i dzierżawy – 56 847,86 zł
- odsetki – 21 155,89 zł
- wpływy z różnych dochodów – 8 336,80 zł

Dochody ze **sprzedaży mienia Skarbu Państwa** na dzień 31.12.2021 r. wykonano na kwotę **99 201,00 zł** (kwoty niepomniejszone o 25% należne Powiatowi).

Poza gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami realizuje szereg zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, w których organem jest Starosta Nyski. Zadania te, z uwagi na obszar regulacji ustawowych można podzielić na:

- 1) **zadania wynikające z przepisów dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,**
- 2) **zadania wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące działań wykraczających poza gospodarowanie zasobami nieruchomości (np. sprawy dot. opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, w tym procedury aktualizacji ich wysokości),**
- 3) **zadania wynikające z przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,**
- 4) **zadania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**
- 5) **zadania wynikające z przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników (nadawanie gruntów pod zabudowaniami),**
- 6) **zadania związane z rekompensatami z tytułu mienia pozostawionego poza granicami RP (tzw. „mienie zabużańskie”),**
- 7) **zadania wynikające z przepisów tzw. „specustawy drogowej” dotyczące ustalania odszkodowań za nieruchomości zajęte pod budowę/rozbudowę dróg publicznych kategorii gminnej i kat. powiatowej,**

- 8) zadania związane ustalaniem odszkodowań w innych sytuacjach przewidzianych ustawami, w których Starosta Nyski wykonuje zadanie z zakresu administracji rządowej (np. ustawy Prawo ochrony środowiska),
- 9) zadania wynikające z ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (art. 9 ust.2b i 2i) tj. przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

W zakresie uregulowanym przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Starosta Nyski jest organem właściwym w sprawach ujętych w poniższych zestawieniach:

Okres 01.01.2021 – 31.12.2021

Podstawa prawna realizacji zadań	Nazwa zadania	Ilość spraw
	1. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej	
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / t. jedn. Dz.U.2021. poz. 1326 ze zm./	1) Decyzje zezwalające na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów klas I-III	187
Art.11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	2) Zaświadczenia o wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntów klas IV-VI	270
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / t. jedn. Dz.U.2021. poz. 1326 ze zm./	3) Zawiadomienia o opłatach rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	0
Art.4 ust.13 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych		
	2. Rekultywacja gruntów rolnych	
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t. jedn. Dz.U.2021. poz. 1326 ze zm./	1) Decyzja – ustalenie kierunku rekultywacji	0
Art.22 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych./ t. jedn. Dz.U.2021. poz. 1326 ze zm./	1) Decyzja – uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną	0
	3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U.2021. poz. 1326 ze zm./		
Art. 7ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	1) uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawach ochrony gruntów rolnych	442
Art. 53 ust. 4 pkt.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. jedn. Dz.U. 2022, poz. 503./		
Art. 11 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. 2021., poz. 1899 ze zm./	4. Zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości Skarbu Państwa	38
Art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. 2021, poz. 1899 ze zm./		

Łącznie z tytułu opłat związanych z ochroną gruntów rolnych i leśnych pozyskano do budżetu Województwa Opolskiego 729 tys. zł.

Starosta Nyski w ramach zleconych ustawami zadań jest organem właściwym w zakresie ustalania odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne oraz w sprawach postępowań wywłaszczeniowych oraz o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, w wypadku niezrealizowania celu wywłaszczenia. W okresie 01.01. – 31.12.2021 r. w tut. Wydziale Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami prowadzono ok. 20 postępowań w sprawach o ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte na własność gmin oraz powiatu pod budowę/rozbudowę dróg publicznych, których większość prowadzona jest w trybie tzw. „specustawy drogowej”, tj. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 176).

Użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa. Istotnym zadaniem realizowanym przez Starostę Nyskiego, również jako reprezentanta interesów właścicielskich Skarbu Państwa, jest prowadzenie spraw związanych z nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, lecz pozostającymi poza jego zasobem – tj. oddanymi w **użytkowanie wieczyste** osobom fizycznym i prawnym. Na koniec grudnia 2021 r. roku na terenie Powiatu Nyskiego znajdowało się **3680** działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego o łącznej powierzchni **2072** ha. Znaczny udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa (odmiennie niż w wypadku gmin – gdzie dominują nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe) mają nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym i usługowym, od których pobierana jest opłata roczna w wysokości 3% wartości. Z uwagi na wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. skutku prawnego ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020, poz. 139 ze zm.) grunty Skarbu Państwa zabudowane na cele mieszkaniowe będące dotychczas przedmiotem użytkowania wieczystego stały się przedmiotem własności właścicieli/współwłaścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynkach usytuowanych na tych gruntach. Wskutek tej istotnej zmiany można uznać, iż dochody z wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe lub zabudowane garażami stanowią całość dochodów uzyskiwanych z tego prawa i zarazem stanowi znaczący udział wpływów z tego tytułu w odniesieniu do całości wpływów z gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. W roku 2021 wpływy z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości wyniosły **1 894 188,05 zł**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 473 547,01 zł**. Realizując zadania w powyższym zakresie Starosta Nyski w roku 2021 r. na bieżąco informował (285 spraw) o obowiązkach wynikających z treści umowy wieczystego użytkowania w zakresie ponoszonych opłat. Dodatkowo, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpłynęło **22 981,58 zł**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 16 714,43 zł**.

Z uwagi na obowiązki nałożone na starostów wyżej przywołaną ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Starosta Nyski wydał kolejne zaświadczenia o nabyciu prawa własności przez dotychczasowych użytkowników wieczystych. Zaświadczenia te stanowią podstawę do ujawnienia prawa własności w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych. Z uwagi na okoliczność, iż zaświadczenia potwierdzają nabycie prawa własności przez w zdecydowanej części dotychczasowych współużytkowników wieczystych nieruchomości – właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych – skutek ustawy przekształceniowej miał szeroki zakres beneficjentów, którzy poza otrzymaniem zaświadczenia otrzymali również zaświadczenia o wysokości opłaty rocznej z tytułu

przekształcenia, uwzględniającej ustawową bonifikatę od opłaty przekształceniowej. Łącznie w Powiecie Nyskim zaświadczenie o wysokości opłaty jw. otrzymało 1506 osób.

Starosta Nyski w roku 2021 dokonywał aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa. W konsekwencji w odniesieniu do 86 nieruchomości wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty rocznej i zaoferowano jej nową wysokość. Ma to związek z ogólnym trendem wzrostu wartości nieruchomości tak tych wykorzystywanych na cele mieszkalne jak i tych, na których prowadzona jest działalność produkcyjna bądź usługowa. W odniesieniu do 11 nieruchomości użytkownicy wieczysti złożyli odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu.

Porządkowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa ujawnionych w Księgach wieczystych w okresie 01.01.2021 r – 31.12.2021 r. Cały szereg zagadnień związanych z porządkowaniem stanów prawnych nieruchomości Powiatu Nyskiego ściśle wiąże się z tematyką komunalizacji (powiatyzacji) nieruchomości, których nabycie przez Powiat stwierdza w drodze deklaratoryjnej decyzji Wojewoda Opolski. Dotyczy to nieruchomości, które formalnie figurują w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych jako przedmiot własności Skarbu Państwa, niemniej z mocy prawa stały się własnością określonych jednostek samorządu terytorialnego. Tematyka ta jest związana również z porządkowaniem stanu prawnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, za które odpowiedzialny jest realizujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej Starosta Nyski.

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami wraz z Oddziałem Ewidencji Gruntów i Budynków Wydziału Geodezji i Kartografii zgodnie z art.1 ust.1 Ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) sporządził i przekazał wojewodzie, marszałkowi województwa, wójtom, burmistrzom wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611.).

W okresie 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. przygotowano dokumentację geodezyjną i złożono 108 wniosków do Sądu Rejonowego w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych oraz Sądu Rejonowego w Prudniku – Wydział V Ksiąg wieczystych w celu założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa (głównie działki stanowiące drogi i rowy). Ww. wnioski dotyczyły regulacji stanu wieczystoksięgowego zarówno nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jak i tych, będących przedmiotem własności Powiatu Nyskiego.

Należy nadmienić, iż dla wszystkich nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa usytuowanych na terenie Powiatu Nyskiego założono księgi wieczyste lub objęto wnioskami o założenie ww. księgi złożonymi we właściwym sądzie.

Regulowanie stanów wieczysto-księgowych jest procedurą bardzo pracochłonną i żmudną z uwagi na każdorazową konieczność dokładnego przebadania historii zmian stanów prawnych i geodezyjnych regulowanej działki w operatach ewidencji gruntów oraz księgach wieczystych. W wielu wypadkach działka stanowiąca własność Skarbu Państwa zapisana jest w KW osoby fizycznej, która np. przekazała gospodarstwo na Skarb Państwa w zamian za świadczenie emerytalno-rentowe, a zatem zachodzi konieczność uregulowania stanu prawnego całej księgi wieczystej. Zarazem często występują w księgach nieaktualne oznaczenia działek, ponieważ działki brały udział w wymianach i scaleniach gruntów, dlatego też należy doprowadzić do zgodności stanów prawnych ujawnionych w księgach wieczystych ze stanami w operacie ewidencji gruntów i budynków. W wielu też sytuacjach niezbędne jest występowanie z powództwem cywilnym do Sadu Rejonowego w Nysie celem doprowadzenia do uzgodnienia treści.

Pozostały do uregulowania najbardziej skomplikowane stany prawne nieruchomości Skarbu Państwa, z których większość wymaga czasochłonnego procesu sądowego, niemniej systematycznie składane są do Sądów Rejonowych w Nysie oraz Prudniku (dla nieruchomości usytuowanych na terenie Gminy Głuchołazy) stosowne powództwa.

Reprezentacja Skarbu Państwa w procesie nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Ze względu na zmianę sytuacji prawnej, jaka nastąpiła po dniu 1 stycznia 2018 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624), w myśl której Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, jako państwowa jednostka budżetowa, stał się jednostką organizacyjną Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (art. 525 ust. 7 Prawa wodnego), utworzonego na podstawie art. 525 ust. 2 ww. ustawy, które jest państwową osobą prawną (art. 239 ust. 1 Prawa wodnego), jednostka ta utraciła legitymację prawną do nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, wynikającą z art. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tego względu od tego momentu konieczne jest pośredniczenie w nabyciu nieruchomości Starosty, posiadającego prawną legitymację do reprezentowania Skarbu Państwa w tym zakresie. Skarb Państwa działając w sferze dominium, jako osoba prawna posiada przymiot pozwalający na pełnoprawne uczestniczenie w obrocie nieruchomościami. W myśl przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz.1990 ze zm.) Skarb Państwa jako podmiot publicznoprawny może – jako uczestnik rynku nieruchomości – dokonywać obrotu nieruchomościami. Wynika to z art. 13 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a zwłaszcza: sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Warunkiem nabycia nieruchomości do zasobu zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy jest uzyskanie przez Starostę Nyskiego zgody Wojewody Opolskiego.

W 2021 roku nabyto do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze zawieranych umów kupna-sprzedaży pięć nieruchomości od osób fizycznych i przyjęto w drodze darowizny dwie nieruchomości od odpowiednio Gminy Łąbinowice i od osoby fizycznej.

Zadania z zakresu administrowania nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa. Na dzień 31.12.2021 r. zawartych było odpowiednio:

- 6 umów najmu lokali mieszkalnych Skarbu Państwa (łącna powierzchnia użytkowa – 407,13 m²)
- 3 umowy najmu lokali mieszkalnych Powiatu Nyskiego (łącna powierzchnia użytkowa – 187,84 m²).

Jak już wyżej wspomniano, w ciągu ostatnich kilku lat obserwowany jest wyraźny spadek łącznej powierzchni użytkowej wynajmowanej z zasobu Powiatu Nyskiego, co wynika z postępującej sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Na koniec 2021 r. łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń Powiatu Nyskiego wynosiła 187,84 m².

Określona ilość dużych kubaturowo nieruchomości budynkowych jest użyczona innym jednostkom samorządu terytorialnego lub powiatowym.

Z uwagi na okoliczność, iż sprzedaż nieruchomości lokalowych z zasobu Powiatu Nyskiego jest zaawansowana w większości wypadków administrowanie nieruchomościami, w których Powiat Nyski posiada udział odpowiadający powierzchni niesprzedanych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzony jest na zasadach określonych ustawą o własności lokali w formie ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową. Odmienna sytuacja ma miejsce w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z kolejnymi wnioskami państwowych jednostek organizacyjnych dot. wygaszenia prawa trwałego zarządu oraz procesem wykupu mieszkań tzw. zakładowych przez najemców tychże lokali.

Wielkość środków otrzymywanych w ramach dotacji celowej Wojewody Opolskiego pozwala jedynie na doraźne zabezpieczenie znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzenie procedur zmierzających do zbycia przejmowanych obiektów (zlecenie podziałów geodezyjnych, wycen, itp.). W roku 2021 r. była to kwota 100 000,00 zł.

W zakresie prowadzonych przez Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami zadań jest również usuwanie awarii w budynkach i lokalach znajdujących się w zasobie nieruchomości Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa – nieadministrowanych przez wspólnoty mieszkaniowe w zakresie, w którym zobowiązany jest właściciel lokalu.

Zakup usług remontowych – wykonywanie prac remontowych w zakresie, za który odpowiada Wydział Adm. i Gosp. Nieruchomości dotyczy bieżącego usuwania awarii oraz zabezpieczania budynków, budowli znajdujących się na obszarze Powiatu Nyskiego stanowiących własność Powiatu i nie przekazanych w zarząd powiatowych jednostek organizacyjnych oraz znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa.

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami składa ponadto deklaracje w zakresie podatków tzw. lokalnych (od nieruchomości, rolnej, leśnej) w poszczególnych Gminach na obszarze własności, których usytuowane są nieruchomości pozostające w zasobach odpowiednio Powiatu oraz Skarbu Państwa. W roku 2021 z ww. tytułów poniesiono koszty w wysokości 16 321,00 zł w odniesieniu do nieruchomości Powiatu oraz 6 798,00 zł – Skarbu Państwa.

Sporządził: Piotr Walawender

Naczelnik Wydziału Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego w Nysie