

INFORMACJA DOTYCZĄCA REALIZACJI W ROKU 2022 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 2023 r., poz. 344) oraz ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1526 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 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

I. Ze sprzedaży mienia powiatowego w roku 2022 uzyskano dochód w wysokości – 444 380,00 zł

Na rok 2022 r. zaplanowano dochód ze sprzedaży nieruchomości powiatowych w wysokości 550 000,00 zł., uzyskano kwotę w wysokości – 444 380,00 zł. Pełna realizacja zadań wyznaczonych na rok 2022 była utrudniona przez nieprzewidywalne okoliczności mające duży wpływ na rynek nieruchomości, w tym wysokie stopy procentowe oraz wydarzenia za wschodnią granicą – stan niepewności mający istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji dot. ewentualnych inwestycji w nieruchomości. Świadczy o tym fakt, iż bezskutecznie zorganizowano przetargi na sprzedaż nieruchomości i tak:

pomimo ogłaszanych przetargów na zbycie nieruchomości niezabudowanych, położonych w Łambinowicach, gmina Łambinowice, działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki numer 435/3 o pow. 0,0659 ha, 435/4 o pow. 0,0656 ha, a.m.1, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz 10 działek niezabudowanych w obrębie Jędrzychów – z uwagi na brak zainteresowania potencjalnych nabywców przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

Wynikiem pozytywnym zakończyła się procedura sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, usytuowanej w Nysie, ul. Brodzińskiego za cenę **442 380,00 zł netto/brutto**.

Zbyto również nieruchomość oznaczona jako działka nr 212/2 o pow. 0,0033 ha, położoną w Pokrzywniej, gmina Głuchołazy, a.m.1, - tryb bezprzetargowy – regulacja stanu prawnego nieruchomości.

Zamiana nieruchomości:

- **zamiana** nieruchomości Dom Plastyka w Paczkowie dz nr.393 stanowiącej własność Powiatu Nyskiego na działki położone w Wilamowej oznaczone nr 97/20,97/21,97/22,97/23,97/24,97/25 stanowiące własność gminy Paczków – procedura prowadzona w roku 2022 r. (w lutym 2023 r został podpisany akt notarialny umowy zamiany)

Przejmowanie nieruchomości (przejęcie, zakup, darowizna)

- **darowizna** na rzecz Powiatu Nyskiego od gminy Otmuchów nieruchomości położonej w Otmuchowie przy ul. Krakowskiej dz nr 396/4 o pow.0,2374 z k.m.6 na realizację celu publicznego – budowa placówki opiekuńczo – wychowawczej. (akt notarialny 06 grudnia 2022 r.)

II. Gospodarka gruntami Skarbu Państwa, w których organem wykonującym zadania zleczone z zakresu administracji rządowej jest Starosta Nyski, w roku 2022 :

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 2022 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.

Posiadając wcześniejszą zgodę Wojewody Opolskiego na sprzedaż Starosta Nyski kolejny raz rozpoczął procedurę zmierzającą do znalezienia nabywcy na nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa, zabudowaną pozostałościami (ruinami) zespołu dworskiego, położoną w Lubiatowie, gmina Otmuchów, o ogólnej pow. 1,5800 ha składającej się z działek nr: 231/3 z k.m. 1 o pow. 0,0200 ha, 231/4 z k.m. 1 o pow. 0,0900 ha, 231/5 z k.m. 1 o pow. 0,1800 ha, 231/6 z k.m. 1 o pow. 0,4000 ha i 223 z k.m. 1 o pow. 0,8900 ha, posiadającej w Sądzie Rejonowym w Nysie księgę wieczystą Nr KW OP1N/00031638/1.

Zespół dworski wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rejestru 897/64 (decyzja z 23.05.1964r.).

Działka nr 231/5 zabudowana jest pozostałościami zabytkowego budynku dworskiego i spichlerzem dworskim. Obiekty znajdują się w fatalnym stanie technicznym, niemniej z uwagi na charakter nieruchomości nabywca może liczyć na bonifikatę w wysokości 90 % wylicytowanej ceny. Pomimo tego przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

Ogółem w roku 2022 z tytułu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa usytuowanymi na terenie Powiatu Nyskiego uzyskano kwotę 1 911 855,33 zł, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 469 658,61 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 1 442 196,72 zł.

Na powyższą kwotę składają się dochody z następujących tytułów:

- opłaty roczne za wieczyste użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa – 1 663 626,12 zł
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 36 064,76 zł
- opłaty z tytułu służebności – 2 074,00 zł
- sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – 0,00 zł
- opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (wpływy z tytułu rocznych opłat przekształceniowych) – 69 369,55 zł
- opłaty z tytułu najmu i dzierżawy – 66 645,16 zł
- odszkodowania za nieruchomości przejęte – 29 039,83 zł
- odsetki – 35 095,81 zł
- wpływy z różnych dochodów – 9 922,00 zł
- wpływy – koszty sądowe – 18,10 zł

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:

ROK 2022. Okres 01.01 – 31.12.

Podstawa prawna realizacji zadań	Nazwa zadania	Ilość spraw
	1. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej	
	1) Decyzje zezwalające na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów klas I-III	213

Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / t. jedn. Dz.U.2022. poz. 2409 ze zm./ Art.11ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	2) Informacje o wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntów klas IV-VI	140
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych / t. jedn. Dz.U. .2022. poz. 2409 ze zm./ Art.4 ust.13 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	3) Zawiadomienia o opłatach rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	115
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych t. jedn. Dz.U. .2022. poz. 2409 ze zm./ Art.22 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych./ t. jedn. Dz.U. .2022. poz. 2409 ze zm./	2. Rekultywacja gruntów rolnych	
	1) Decyzja – ustalenie kierunku rekultywacji	1
	1) Decyzja – uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną	0
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U. .2022. poz. 2409 ze zm./ Art. 7ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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./	3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	
	1) uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawach ochrony gruntów rolnych	490

Dochody z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej z terenu działania Powiatu Nyskiego w roku 2022 pozyskane do budżetu Województwa Opolskiego wyniosły 1 000 906 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. – 31.12.2022 r. w tut. Wydziale Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami prowadzono ok. 80 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 2023 r., poz. 162).

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

2022 r. roku na terenie Powiatu Nyskiego znajdowało się **1746** działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego o łącznej powierzchni **1156** ha. Znaczny udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa 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 2022, poz. 1495 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 2022 wpływy z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości wyniosły **1 663 626,12**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 469 658,61 zł.** Realizując zadania w powyższym zakresie Starosta Nyski w roku 2022 r. na bieżąco informował (170 spraw) o obowiązkach wynikających z treści umowy wieczystego użytkowania w zakresie ponoszonych opłat. Dodatkowo, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpłynęło **69 369,55 zł.**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 17 342,39 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 na dzień 31.12.2022 r. zobowiązanych w Powiecie Nyskim do ponoszenia opłaty przekształceniowej było 356 osób fizycznych i osób prawnych. Realizowane obecnie na terenie Nysy inwestycje mieszkaniowe prowadzone na nieruchomościach gruntowych Skarbu Państwa pozostających na dzień dzisiejszy w użytkowaniu wieczystym inwestorów (np. „Nowa Słodownia”, „Belweder Park Nysa”) skutkować będą koniecznością wydania na rzecz nabywców lokali mieszkalnych kolejnych kilkuset zaświadczeń o wysokości rocznej opłaty przekształceniowej.

Porządkowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa ujawnionych w Księgach wieczystych w okresie 01.01.2022 r – 31.12.2022 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 2022 r., poz. 172 ze zm.).

W okresie 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. przygotowano dokumentację geodezyjną i złożono 72 wnioski 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.

Warto nadmienić, iż inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg kategorii powiatowej realizowane w trybie tzw „specustawy” drogowej (decyzje ZRID) skutkują koniecznością szybkiej regulacji stanu wieczystoksięgowego nieruchomości przejmowanych do zasobu Powiatu, stąd rosnąca ilość wniosków wieczystoksięgowych.

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 Głucholazy) 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 2022 r. poz. 2625 ze zm.), 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 2023 r. poz.344) 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 trwałe 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 2022 roku prowadzono dwie procedury przejęcia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów kupna-sprzedaży kilku nieruchomości od osób fizycznych.

Wpływy z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2022 – 2024 planowane są mniej więcej na stałym poziomie w wysokości ok. 36 064,76 zł (po potrąceniu 25% na rzecz jednostki samorządu terytorialnego w kwocie ok. 27 000,00 zł). Znaczne zmniejszenie wpływów z tytułu trwałego zarządu w stosunku do osiągniętych w latach poprzednich wynika z faktu, iż dniem 1 stycznia 2018 r. tj. w dniu wejścia w życie ustawy dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 poz. 2625 ze zm.) ustał obowiązek uiszczania opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz RZGW we Wrocławiu. Ponadto w najbliższym czasie obniżeniu ulegnie opłata z tytułu trwałego zarządu dla Sądu Rejonowego w Nysie, albowiem jednostka ta wystąpiła z wnioskiem o wygaszenie trwałego zarządu dla działki nr 17/10 z k.m 23 o pow. 0,0485 ha położonej w Nysie przy ul. Wałowej 3-5, gdyż stała się ona zbędna dla jej potrzeb.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu oddania w trwały zarząd może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Planowana aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

- w 2023 roku – 4 działki pozostające w trwałym zarządzie Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Nysie oraz Prokuratury Rejonowej w Nysie

- w 2024 r. – 1 działka pozostająca w trwałym zarządzie Izby Administracji Skarbowej w Opolu

W latach kolejnych zaktualizowane zostaną opłaty roczne pozostałych jednostek organizacyjnych.

Zaznacza się, że dokonywanie aktualizacji uzależnione jest od faktycznej wysokości dotacji udzielanych przez Wojewodę Opolskiego w kolejnych latach budżetowych.

Zadania z zakresu administrowania nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa. Na dzień 31.12.2022 r. zawartych było odpowiednio:

- 7 umów najmu lokali mieszkalnych Skarbu Państwa (łącznie powierzchnia użytkowa – 407,13 m²)
- 3 umowy najmu lokali mieszkalnych Powiatu Nyskiego (łącznie 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 2022 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 2022 r. była to kwota 100 tys. 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 – nie administrowanych 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. Nier. 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, rolny, leśny) w poszczególnych Gminach na obszarze właściwości których usytuowane są nieruchomości pozostające w zasobach odpowiednio Powiatu oraz Skarbu Państwa. W roku 2022 z ww. tytułów poniesiono koszty w wysokości 17 430, 00 zł w odniesieniu do nieruchomości Powiatu oraz 7 061,00 zł – Skarbu Państwa.

Sporządził: Piotr Walawender

Naczelnik Wydziału Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami

Starostwa Powiatowego w Nysie.