

INFORMACJA DOTYCZĄCA REALIZACJI ZADAŃ

Z ZAKRESU GOSPODARKI MIENIEM POWIATU NYSKIEGO W ROKU 2023

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 ze zm.) oraz ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 107).

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) wdzierżawianiu, 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 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.**

I. Ze sprzedaży mienia powiatowego w roku 2023 uzyskano dochód w wysokości **23 230,00 zł**

Na rok 2023 r. zaplanowano dochód ze sprzedaży nieruchomości powiatowych w wysokości 560 000,00 zł, uzyskano kwotę w wysokości – 23 230,00 zł. Pełna realizacja zadań wyznaczonych na rok 2023 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, nieruchomość niezabudowana, położona w Nysie obręb Górna Wieś oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 17/5 – 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, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1381/7 o pow. 0,0308 ha, położonej w Głuchołazach, gmina Głuchołazy, a.m. 14 (akt notarialny 31.01.2023 r.) za cenę **23 230,00 zł**

Zamiana nieruchomości:

- **zamiana** nieruchomości Dom Plastyka w Paczkowie – działki 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 roku został podpisany akt notarialny umowy zamiany)

Przejmowanie nieruchomości (przejęcie, zakup, darowizna)

- zakup na rzecz Powiatu Nyskiego od Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety nieruchomości, na której znajduje się budynek Domu Pomocy Społecznej w Korfantowie (29 grudnia 2023 r. został podpisany akt notarialny umowy sprzedaży).

Przekazanie w trwały zarząd Placówek Opiekuńczo – Wychowawczych

- na podstawie wydanych decyzji administracyjnych w roku 2023 r. oddano w trwały zarząd 3 placówki Opiekuńczo – Wychowawcze:
 - w Korfantowie (w lutym 2023 r.)
 - w Otmuchowie (w październiku 2023 r.)
 - w Nysie (w październiku 2023 r.)

Umowy Użyczenia:

- umową użyczenia z dnia 01.02.2023 r. użyczono Narodowemu Funduszowi Zdrowia – Opolskiemu Oddziałowi Wojewódzkiemu NFZ w Opolu pomieszczenie o pow. 20,69 m² na parterze budynku położonego w Nysie przy ul. Piastowskiej 33 stanowiącego siedzibę Starostwa Powiatowego w Nysie na czas określony od dnia 04.02.2023 r. do 03.02.2026 r. na działalność statutową NFZ,
- umową użyczenia z dnia 04.07.2023 r. użyczono Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej w Nysie sp. z o.o. z siedzibą w Nysie przy ul. Piłsudskiego 41 nieruchomości położone w Nysie, obręb Śródmieście, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 70/53 o pow. 0,4016 ha oraz nr 2521 (poprz.70/54) o pow. 0,1031 ha, a.m. 221 na czas nieokreślony na działalność statutową.

Służebności przesyłu:

- 28.11.2023 r. podpisano akt notarialny o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na rzecz Polskich Linii Kolejowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na nieruchomości położonej w Nysie, obręb Śródmieście, działka nr 70/53, k.m.221, o pow.0,4016 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Powiat Nyski oddanej w użyczenie Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej w Nysie sp. z o.o. przy ul. Piłsudskiego 41

Pozostałe zadania:

- sporządzono 43 wnioski na Posiedzenie Zarządu w Nysie
- sporządzono 14 umów w zakresie realizacji zadań powiatu, monitorowanie ich wykonania,
- wydano 3 zgody na zezwolenie na czasowe zajecie nieruchomości zakładanie, przeprowadzanie i wykonywanie na nieruchomościach urządzeń technicznych,
- 2 ogłoszenia wykazu nieruchomości Powiatu Nyskiego przeznaczonych do sprzedaży,
- 3 ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości Powiatu Nyskiego.

II. Gospodarka gruntami Skarbu Państwa, w których organem wykonującym zadania zlecone z zakresu administracji rządowej jest Starosta Nyski, w roku 2023 :

Ogółem w roku 2023 z tytułu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa usytuowanymi na terenie Powiatu Nyskiego uzyskano kwotę **1 863 752,85 zł**, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 465 179,07 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 1 398 573,78 zł.

Wykonanie dochodów wg. poszczególnych źródeł przedstawia się następująco:

- opłaty roczne za wieczyste użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa – 1 620 607,83 zł
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 36 064,76 zł
- sprzedaż prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – 22 220,00 zł
- opłaty z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (wpływy z tytułu rocznych opłat przekształceniowych) – 88 243,26 zł
- opłaty z tytułu najmu i dzierżawy – 70 971,06 zł
- odsetki – 24 093,24 zł
- wpływy – koszty sądowe – 52,70 zł
- wpływy z różnych dochodów – 1 500,00 zł

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 2023 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.

Pomimo wyżej opisanego stanowiska Starosta Nyski wystąpił z wnioskiem do Wojewody Opolskiego o wyrażenie zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 169 z k.m. 1 o pow. 0,0400 ha, położonej w Ścinawie Nyskiej, gmina Korfantów (KW OP1N/00090519/2) – w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. W ocenie Starosty jedynym racjonalnym właściwym sposobem zagospodarowania nieruchomości była jej możliwie jak najszybsza sprzedaż, ponieważ koszty związane z jej utrzymaniem stanowiły istotne obciążenie dla budżetu Skarbu Państwa (koszty ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, koszty związane z ochroną obiektu oraz porządkowaniem terenu). Ponadto przedmiotowa nieruchomość jako obiekt nieużytkowany ulegała stopniowej, systematycznej degradacji, co skutkowałoby tym, iż z każdym kolejnym rokiem byłaby coraz trudniejsza do zbycia na rynku nieruchomości. Obiekt wymagał nieustannego zabezpieczenia przed dewastacją osób trzecich oraz wykaszania i usuwania porostów oraz samosiejek. Nadmienić należy, że Starosta Nyski nie dysponował

środkami, które umożliwiłyby wykonanie remontu w celu udostępnienia tej nieruchomości jako przedmiotu dzierżawy, gdyż obiekt ten wymagał poniesienia bardzo dużych nakładów finansowych. Sprzedaży tej dokonano zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Opolskiego nr 92/22 z dnia 22 sierpnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa oraz Zarządzeniem Wojewody Opolskiego nr 80/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa.

Zatem dochody ze sprzedaży mienia Skarbu Państwa na dzień 31.12.2023 r. wykonano na kwotę 22 220,00 zł (kwota niepomniejszona o 25% należne Powiatowi).

III. 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 2023. Okres 01.01 – 31.12.

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. 2022, poz. 2409 ze zm./	1) Decyzje zezwalające na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów klas I-III	107
Art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U. 2022, poz. 2409 ze zm./	2) Informacje o wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntów klas IV-VI	140
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. 4 ust. 13 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U. 2022, poz. 2409 ze zm./	3) Zawiadomienia o opłatach rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	133
	2. Rekultywacja gruntów rolnych	
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U. 2022, poz. 2409 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. 2022, poz. 2409 ze zm./	1) Decyzja – uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną	1
	3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	
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. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz.U. 2022, poz. 2409 ze zm./ Art. 53 ust. 4 pkt.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm./	1) uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawach ochrony gruntów rolnych	344

Dochody z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej z terenu działania Powiatu Nyskiego w roku 2023 pozyskane do budżetu Województwa Opolskiego wyniosły 1 204 106,00 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. – 31.12.2023 r. w tut. Wydziale Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami prowadzono ok. 210 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 2023 r. roku na terenie Powiatu Nyskiego znajdowało się **1767** działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego o łącznej powierzchni **1155,9839 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 2023 r. poz. 904 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 2023 wpływy z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości wyniosły **1 620 607,83 zł**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 405 151,90 zł**. Realizując zadania w powyższym zakresie Starosta Nyski w roku 2023 r. na bieżąco informował (116 spraw) o obowiązkach wynikających z treści umowy wieczystego użytkowania w zakresie ponoszonych opłat. Dodatkowo, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpłynęło **88 243,26 zł**, z czego **do budżetu Powiatu (25 % udział w dochodach Skarbu Państwa) wpłynęło 22 060,76 zł**.

Ponadto w zakresie użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wykonano:

- Wydano 6 zaświadczeń potwierdzających przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności.
- Wydano 193 zaświadczenia potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłat.
- Wydano 167 pism informujących o wysokości należnej opłaty jednorazowej lub kwoty pozostałej do zapłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności nieruchomości.
- Wydano 112 zaświadczeń o wniesieniu wszystkich opłat lub opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności.
- Wydano 116 pism informujących użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa o wysokości opłaty rocznej (naliczanie opłat, rozłożenie na raty, bonifikaty, aktualizacja opłat, przeniesienie opłaty, ustalenie i zmiana stawki procentowej)

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 31.12.2023 r. zobowiązanych w Powiecie Nyskim do ponoszenia opłaty przekształceniowej było 372 osoby fizyczne i prawne. 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 zaświadczeń o wysokości rocznej opłaty przekształceniowej.

Porządkowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa ujawnionych w Księgach wieczystych w okresie 01.01.2023 r – 31.12.2023 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. W 2023 roku **wszczęto 17 postępowań komunalizacyjnych** w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa.

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami wraz z Oddziałem Ewidencji Gruntów i Budyneków 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 2012 r. poz. 1460 t.j.) 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 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

W okresie 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r. przygotowano dokumentację geodezyjną i **złożono 33 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).

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 – w tym zakresie **złożono 122 wnioski** do Sądu Rejonowego w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych oraz Sądu Rejonowego w Prudniku – Wydział V Ksiąg wieczystych.

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 operacji 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 2023 r. poz. 1478 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 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 2023 roku do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nabyto:

- w drodze umowy kupna/sprzedaży, w związku z koniecznością regulacji stanu prawnego gruntu częściowo zajętego pod wał przeciwpowodziowy rzeki Białej Głuchołaskiej, w linii brzegu Białej Głuchołaskiej – 1 nieruchomość położoną w Głuchołazach – działkę nr 1763/3 z k.m. 22 o pow. 0,0160 ha,

- w drodze umowy darowizny od Gminy Głuchołazy – 1 nieruchomość położoną w Głuchołazach – działki nr 1751/5 i 1762/1 z k.m. 22 o łącznej powierzchni 0,1069 ha, z przeznaczeniem realizację celu publicznego związanego z budową oraz utrzymaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią,

Nadmienić należy, że po nabyciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wystąpią na podstawie art. 258 ust. 10 ustawy – Prawo wodne o stwierdzenie reprezentacji Skarbu Państwa oraz wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do przedmiotowych nieruchomości.

Wpływy z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa na rok 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 2023 r. poz. 1478 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.

Natomiast w latach 2025-2026 planuje się zwiększenie wpływów ze względu na prowadzoną procedurę aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dla:

- 1)** 3 działek pozostających w trwałym zarządzie Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Nysie,
- 2)** 1 działki pozostającej w trwałym zarządzie Prokuratury Rejonowej w Nysie,
- 3)** 1 działki pozostającej w trwałym zarządzie Izby Administracji Skarbowej w Opolu.

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.

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 31.12.2023 r. zawartych było odpowiednio:

- 7 umów najmu lokali mieszkalnych Skarbu Państwa (łącna powierzchnia użytkowa – 407,13 m²)
- 1 umowa najmu lokalu użytkowego Skarbu Państwa (65,00 m²)
- 3 umowy najmu lokali mieszkalnych Powiatu Nyskiego (łącna powierzchnia użytkowa – 187,84 m²).
- 1 umowa najmu lokalu użytkowego Powiatu Nyskiego (2,50 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 2023 r. łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń Powiatu Nyskiego wynosiła 190,34 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 2023 r. była to kwota 105 00,00 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. Nier. dotyczy bieżącego usuwania awarii oraz zabezpieczania budynków, budowli znajdujących się na obszarze Powiatu Nyskiego stanowiących własność Powiatu i nieprzekazanych 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 właściwości których usytuowane są nieruchomości pozostające w zasobach odpowiednio Powiatu oraz Skarbu Państwa. W roku 2023 z ww. tytułów poniesiono koszty w wysokości 20 774,00 zł w odniesieniu do nieruchomości Powiatu oraz 7 842,00 zł – Skarbu Państwa.

Pozostałe zadania:

- Ogłoszono i przeprowadzono 5 przetargów na zbycie nieruchomości Powiatu Nyskiego i 2 przetargi na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa.
- Zawarto 3 umowy dzierżawy na nieruchomościach Powiatu Nyskiego i 9 umów dzierżaw na nieruchomościach Skarbu Państwa.
- Zawarto 2 umowy użyczenia na nieruchomościach Powiatu Nyskiego.
- Wydano 1 decyzję dot. wygaszenia trwałego zarządu na nieruchomościach Powiatu Nyskiego i 3 decyzje dot. wygaszenia trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa.
- Wydano 3 decyzje dot. przekazania w trwały zarząd nieruchomości Powiatu Nyskiego i 2 decyzje dot. przekazania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.
- Wydano 196 decyzji o odszkodowaniach za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych
- Udzielono 17 zgód na czasowe wejście na teren stanowiący własność Skarbu Państwa.
- Wydano 225 zaświadczeń potwierdzających istnienie gospodarstw rolnych w celach rentowych.
- Wydano 6 decyzji administracyjnych z ustawy o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym dotyczące nadania na własność gruntów pod zabudowaniami.
- Wydano 2 decyzje administracyjne z ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, a dotyczących nieodpłatnego przyznania na własność działki będącej w dożywotnim użytkowaniu.
- Wydano 37 Informacji dla Agencji dot. obciążenia działek Skarbu Państwa dożywotnim użytkowaniem rolnika rencisty.
- Sporządzono 54 pisma dot. wyłączenia z produkcji rolnej gruntów klasy I-III.
- Wykonano 16 sprawozdań do Wojewody Opolskiego dot. administrowania nieruchomościami Skarbu Państwa.
- Przygotowano 9 umów na wycenę nieruchomości Skarbu Państwa, 1 umowę z wykonawcami prac remontowych i inwestycyjnych dot. administrowanego mienia Skarbu Państwa oraz 2 umowy na podział nieruchomości Skarbu Państwa.
- Przygotowano 3 umowy na wycenę nieruchomości Powiatu Nyskiego oraz 10 umów z wykonawcami prac remontowych i inwestycyjnych dot. administrowanego mienia Powiatu Nyskiego.
- Opisano i skontrolowano 170 rachunków otrzymywanych od wspólnot Mieszkaniowych i pozostałych instytucji.

Sporządził: Piotr Walawender

Naczelnik Wydziału Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami

Starostwa Powiatowego w Nysie.