

## ZAKRES CZYNNOŚCI

### jako załącznik do zrealizowanych zadań w roku 2025 przez Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami

#### Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6845.3

Dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadza się na wniosek bądź z urzędu. Przeprowadzona dzierżawa odbywa się w trybie bezprzetargowym lub w trybie przetargu. Wykonuje się następujące czynności:

- przyjęcie wniosku, sprawdzenie pod względem formalnym
- w przypadku braków formalnych wezwanie do uzupełnienia wniosku
- wizja lokalna na terenie przedmiotowej nieruchomości
- kieruje się zapytanie do Urzędu Miejskiego właściwego co do miejsca położenia nieruchomości o plan zagospodarowania przestrzennego
- jeżeli dana nieruchomość stanowi w części bądź w całości las (ma użytek ls), wówczas kieruje się pismo do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Prudnik o wydanie opinii czy dana nieruchomość może być przedmiotem dzierżawy, pismo to przesyła się stronie do wiadomości, jeżeli nadleśnictwo wyrazi chęć przejęcia działki w zarząd wówczas odpisuje się stronie, że przedmiotowa nieruchomość nie może być przedmiotem dzierżawy i wszczyna procedurę przekazania nieruchomości w zarząd, jeżeli nadleśnictwo nie jest zainteresowane przejęciem przedmiotowej nieruchomości (wyraża zgodę na dzierżawę)
- w przypadku pierwszej umowy dzierżawy od razu sporządza się wykaz nieruchomości i podaje do publicznej wiadomości natomiast w przypadku kontynuacji dzierżawy bądź zawarcia jej na okres dłuższy niż 3 lata kieruje się wniosek do Wojewody Opolskiego w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę danej nieruchomości, pismo to przesyła się stronie do wiadomości
- w przypadku wyrażenia zgody na dzierżawę (zarządzenie wojewody) przygotowuje się wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy
- sporządza się pismo z prośbą o zamieszczenie komunikatu o wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w lokalnej prasie
- przygotowuje się zamówienie do wydziału finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu w prasie
- zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy na tablicy ogłoszeń Starostwa
- zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wraz z wykazem na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie

#### Najem nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6845.4

Najem nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadza się na wniosek bądź z urzędu. Przeprowadzony najem odbywa się w trybie bezprzetargowym lub w trybie przetargu. Wykonuje się następujące czynności:

- przyjęcie wniosku, sprawdzenie pod względem formalnym
- w przypadku braków formalnych wezwanie do uzupełnienia wniosku
- wizja lokalna na terenie przedmiotowej nieruchomości
- w przypadku pierwszej umowy najmu od razu sporządza się wykaz nieruchomości i podaje do publicznej wiadomości, natomiast w przypadku kontynuacji najmu bądź zawarcia jej na okres dłuższy niż 3 lata kieruje się wniosek do Wojewody Opolskiego w sprawie wyrażenia zgody na najem danej nieruchomości, pismo to przesyła się stronie do wiadomości
- w przypadku wyrażenia zgody na najem (zarządzenie wojewody) przygotowuje się wykaz nieruchomości przeznaczonych do najmu
- sporządza się pismo z prośbą o zamieszczenie komunikatu o wykazie nieruchomości przeznaczonych do najmu w lokalnej prasie
- przygotowuje się zamówienie do wydziału finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu w prasie
- zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do najmu na tablicy ogłoszeń Starostwa
- zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczonych do najmu wraz z wykazem na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie

## **Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6810.2**

- Bieżąca współpraca z Wydziałem Ewidencji Gruntów oraz Wydziałem Finansowo – Budżetowym w celu przekazania aktualnego stanu nieruchomości Skarbu Państwa, naniesienia wartości księgowych nieruchomości. Wprowadzanie umów najmu i dzierżaw do programu oraz sporządzanie sprawozdań stan na ostatni dzień danego roku kalendarzowego.

## **Sporządzanie wykazu nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa przekazywanych do Krajowego Zasobu Nieruchomości**

Sporządzanie wykazu nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa przekazywanych do Krajowego Zasobu Nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 834 t.j.)

- sporządzenie wykazu dotyczącego obszaru poza granicami gmin miejskich Powiatu Nyskiego według stan na koniec roku poprzedniego
- sporządzenie wykazu dotyczącego obszaru gmin miejskich Powiatu Nyskiego według stan na koniec roku poprzedniego
- weryfikacja działek przekazanych do KZN w poprzednim roku kalendarzowym z obecnym stanem prawnym na podstawie ewidencji gruntów i budynków oraz zawiadomień o zmianach (sprawdzenie księgi wieczystej, powierzchni działki, użytku, uzupełnienie wykazu o miejscowy plan bądź studium uwarunkowań na podstawie informacji pozyskanych z gmin bądź z systemu informacji przestrzennej danej gminy, gdy jest taka możliwość)
- przesłanie do dnia 31 stycznia wykazów do Wojewody Opolskiego w celu jego weryfikacji
- po akceptacji Wojewody Opolskiego wysłanie wykazu do Krajowego zasobu Nieruchomości

## **Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej – GN.6124**

### **1) Decyzje zezwalające na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów klas I-III**

- przyjęcie oraz sprawdzenie pod względem merytorycznym złożonego wniosku wraz z załącznikami dot. wyłączenia z produkcji rolniczej
- w przypadku braków formalnych wezwanie do uzupełnienia wniosku
- sporządzenie wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków
- zawiadomienie o wszczęciu postępowania
- zasięgnięcie opinii wójta, burmistrza dot. zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby stosownie do art.14 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82. t.j.)
- zawiadomienie zgodnie art. 10 § 1 i art. 73 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) o możliwości zapoznania się z aktami zebranymi w przedmiotowej sprawie
- przygotowanie do zatwierdzenia projektu decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej w której określa się obowiązki związane z wyłączeniem
- wydanie decyzji oraz za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysyłana zostaje stronom. W przypadku braku odwołań nadaje się jej klauzulę prawomocności i przekazuje do Oddziału Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Wydziału Architektury i Budownictwa

### **2) Informacja o wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntów klas IV-VI**

- przyjęcie oraz sprawdzenie pod względem merytorycznym złożonego wniosku wraz z załącznikami dot. wyłączenia z produkcji rolniczej
- w przypadku braków formalnych wezwanie do uzupełnienia wniosku
- sporządzenie wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków
- sprawdzenie pochodzenia użytków rolnych z mapami glebowymi
- wydanie informacji

## **Rekultywacja gruntów rolnych – GN.6122**

Decyzja – uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną

- przyjęcie oraz sprawdzenie pod względem merytorycznym złożonego wniosku wraz z załącznikami dot. wydania decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji gruntów
- sporządzenie wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków
- w przypadku braków formalnych wezwanie do uzupełnienia wniosku
- zawiadomienie o wszczęciu postępowania
- zasięgnięcie opinii dyrektora właściwego terenowo okręgowego urzędu górniczego w odniesieniu do działalności górniczej w sprawie wydania decyzji o zakończeniu rekultywacji gruntów stosownie do art. 22 ust. 1 pkt 4, w związku z art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82. t.j.)
- zasięgnięcie opinii wójta/burmistrza w sprawie wydania decyzji o zakończeniu rekultywacji gruntów stosownie do art. 22 ust.1 pkt 4, w związku z art. 22 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy
- przygotowanie protokołu z kontroli terenowej przeprowadzonej na przedmiotowym gruncie w której uczestniczą wszystkie zainteresowane strony
- przygotowanie do zatwierdzenia projektu decyzji
- wydanie decyzji oraz za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysyłana zostaje stronom. W przypadku braku odwołań nadaje się jej klauzulę prawomocności i przekazuje do Oddziału Ewidencji Gruntów i Budynków

## **Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – GN.6123**

Postanowienia o uzgodnieniu projektu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawach ochrony gruntów rolnych

- przyjęcie oraz sprawdzenie pod względem merytorycznym złożonego wniosku wraz z załącznikami pod względem ochrony gruntów rolnych
- sporządzenie wypisu z rejestru ewidencji gruntów i budynków
- wydanie postanowienia – następuje na wniosek Urzędu Gminy z terenu działania tut. Powiatu
- sprawdzenie klasyfikacji użytku rolnego na przedmiotowym gruncie zgodnie z zapisem w rejestrze ewidencji gruntów i budynków
- przygotowanie do zatwierdzenia projektu postanowienia
- wydanie postanowienia oraz za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysyłanie do Urzędu Gminy. W przypadku braku odwołań nadaje się klauzulę prawomocności

## **Zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6852.2**

- przyjęcie oraz sprawdzenie pod względem merytorycznym złożonego wniosku wraz z załącznikami
- sprawdzenie właściciela przedmiotowego gruntu zgodnie z zapisem w rejestrze ewidencji gruntów i budynków
- sporządzenie wypisu i wyrysu z rejestru ewidencji gruntów i budynków
- zbadanie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej
- w przypadku działki niebędącej drogą zawiadomienie wnioskodawcy o konieczności sporządzenia operatu szacunkowego w celu ustanowienia służebności przesyłu
- w pozostałych przypadkach wydanie zezwolenia

## Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości – GN.6821.1

### 1) Przyjmowanie i przekazywanie nieruchomości rolnych

Dotyczy decyzji przyznającej nieodpłatnie na własność właścicielom zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności – działki pod zabudowaniami oraz działki rolnej stanowiącej dożywotnie użytkowanie rolnika-rencisty z tytułu przekazania gospodarstwa na Skarb Państwa w zamian za rentę.

- przyjęcie wniosku strony, sprawdzenie pod względem formalnym i nadanie nr sprawy
- w przypadku braku żądanych dokumentów, pismo do strony o uzupełnienie wniosku
- zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania
- sprawdzenie stanu prawnego w księdze wieczystej działki będącej przedmiotem nieodpłatnego przyznania na własność
- odszukanie w operatach ewidencji gruntów i budynków decyzji o przekazaniu gospodarstwa na Skarb Państwa. w zamian za rentę, zrobienie ksero ww. decyzji do akt sprawy
- w przypadku gdy zachodzi konieczność dokonania podziału geodezyjnego dokonuje się wizji w terenie celem określenia sposobu podziału nieruchomości
- sporządzenie umowy na wykonanie ww. czynności geodezyjnych z firmą geodezyjną, a po dokonaniu podziału geodezyjnego, sporządzenie protokołu odbioru robót, opisanie faktury wykonawcy i przekazanie do Wydziału Finansowo - Budżetowego w tut. Starostwie
- przygotowanie wypisu i wyrysów z mapy ewidencyjnej działki będącej przedmiotem przyznania na własność, a w przypadku podziału geodezyjnego sporządzenie wypisu i wyrysów na działki powstałe z podziału geodezyjnego i sporządzenie wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie o dokonanie zmian związanych z podziałem przedmiotowej działki
- sporządzenie projektu decyzji
- wydanie decyzji administracyjnej, 1 egz. ostatecznej decyzji przekazuje się do ewidencji gruntów i budynków w/m oraz 1 egz. wysyła się do strony, celem zmiany właściciela w księdze wieczystej

### 2) Udzielanie informacji w sprawie dożywotniego użytkowania działek rolnych Skarbu Państwa

- przyjęcie wniosku, sprawdzenie pod względem formalnym i nadanie nr sprawy
- jeżeli działka rolna stanowi własność Skarbu Państwa – Krajowego Odrodka Wsparcia Rolnictwa wszczyna procedurę związaną ze sprzedażą przedmiotowej działki, wówczas zwraca się pismem do tut. Starostwa o udzielenie informacji w sprawie udzielenia informacji dotyczącej obciążenia przedmiotowej działki prawem dożywotniego użytkowania rolnika-rencisty z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za rentę
- wówczas sprawdza się w archiwalnych operatach ewidencji gruntów i budynków tut. Starostwa czy wykazana działka była przedmiotem dożywotniego użytkowania wykazanego w decyzji o przekazaniu gospodarstwa na Skarb Państwa
- jeśli tak to podaje się nazwisko osoby, której przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o nieodpłatne przyznanie tej działki na własność, a jeżeli nie przysługuje roszczenie, podaje się informację, że przedmiotowa działka jest wolna od roszczeń wynikających z art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2025 r. poz. 1770 t.j.)

### 3) Wydawanie postanowień o sprostowaniu oczywistych omyłek w decyzjach administracyjnych wydanych przez organa administracji rządowej

- przyjęcie wniosku strony, sprawdzenie pod względem formalnym i nadanie nr sprawy
- w przypadku braku żądanych dokumentów, pismo do strony o uzupełnienie wniosku

## **Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości – GN.6821.2**

Regulowanie stanów prawnych w księgach wieczystych Skarbu Państwa – składanie wniosków do Sądu Rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa, wprowadzenie podziału geodezyjnego, jak również wprowadzenie zmian w I dziale księgi wieczystej, poprzez wykreślenie działki z księgi wieczystej

- bada się całą historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków (od czasu założenia ewidencji)
- sporządza się zaświadczenie o tytule prawnym ww. działki
- sporządza się wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i dołącza do wniosku

## **Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości – GN.6821.3**

- 1)** Wydawanie zaświadczeń potwierdzających posiadanie gospodarstwa rolnego
  - przyjęcie wniosku strony, sprawdzenie pod względem formalnym i nadanie nr sprawy
  - do wydania zaświadczeń należy sprawdzić w operacie ewidencji gruntów i budynków tut. Starostwa czy dana osoba widnieje jako właściciel
  - odszukać dokumenty potwierdzające nabycie prawa własności gospodarstwa – spisać datę nabycia gospodarstwa i każdą zmianę powierzchni gospodarstwa oraz pozycje rejestru
  - odszukać dokumenty potwierdzające zbycie gospodarstwa spisać datę i powierzchnię,
  - w niektórych przypadkach należy sięgać do zapisu w księdze wieczystej, jak również do akt uwłaszczeniowych (osiedleńczych), jeśli takie znajdują się w archiwum tut. Starostwa.
- 2)** Wydawanie informacji dotyczących uzyskania rekompensat za pozostawione mienie za granicą kraju
  - przyjęcie wniosku Wojewody danego województwa, sprawdzenie pod względem formalnym i nadanie nr sprawy
  - sprawdzenie w rejestrach akt uwłaszczeniowych (osiedleńczych) znajdujących się w tut. archiwum, czy osoby wymienione we wniosku widnieją w spisie tych akt. Jeżeli widnieją, należy przeanalizować wszystkie dokumenty akt, celem ustalenia prawa nabycia gospodarstwa, czy gospodarstwo to było nabyte jako rekompensata za mienie pozostawione poza granicami państwa polskiego w związku z wojną w latach 1939-1945. Jeżeli tak, to należy zrobić ksero dokumentów potwierdzających ten fakt i przesłać do danego Wojewody
  - sprawdzenie w operacie ewidencji gruntów i budynków, czy dane osoby wymienione we wniosku widniały bądź widnieją w operacie ewidencji gruntów i budynków jako właściciele czy też jako użytkownicy wieczyści danych nieruchomości. Jeżeli widnieją, to należy sprawdzić treść dokumentów stanowiących o prawie własności, czy w poczet ceny nabycia nieruchomości nie została zaliczona wartość mienia pozostawionego poza granicami kraju. Jeśli została zaliczona wartość mienia, to należy zrobić ksero dokumentów i przesłać do danego Wojewody

## Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6840.2

Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadza się na wniosek bądź z urzędu. Przeprowadzona sprzedaż odbywa się w trybie bezprzetargowym lub w trybie przetargu. W trakcie procedury sprzedaży wykonuje się następujące czynności:

- sprawdza się wniosek pod względem formalnym, w przypadku braków wzywa się stronę do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą oraz historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków:
  - w przypadku stwierdzenia, iż na dzień 27 maja 1990 roku stanowiła ona własność Skarbu Państwa, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem sprzedaży, ze względu na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) z mocy prawa stała się ona własnością gminy, na terenie której jest położona, następnie kompletuje się niezbędną dokumentację (wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 27 maja 1990 roku, kopie dokumentów potwierdzających nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa) i występuje się z wnioskiem do Wojewody o wszczęcie procedury komunalizacji,
  - w przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się zabudowania, sprawdza się na jakiej podstawie i kiedy Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości i czy zabudowania również stanowią jego własność, w przypadku, gdy zabudowania znajdujące się na działce stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności osoby fizycznej, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem sprzedaży, gdyż właścicielowi zabudowań bądź jego spadkobiercom przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o zwrot działki pod zabudowaniami w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. 1989, Nr 9, poz. 53 ze zm.),
  - w przypadku stwierdzenia, że nieruchomość stanowi las, informuje się stronę, iż grunty leśne Skarbu Państwa nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ustawy o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 t.j.) lasami Skarbu Państwa, co do zasady, zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i Starosta nie jest właściwy do zbywania gruntów leśnych Skarbu Państwa, w związku z czym nieruchomość nie może być przedmiotem sprzedaży,
  - w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej, reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,
- kieruje się zapytanie do Urzędu Miejskiego właściwego co do miejsca położenia nieruchomości o plan zagospodarowania przestrzennego,

- zleca się wykonanie operatu szacunkowego na wycenę nieruchomości – przygotowuje zapytanie ofertowe do co najmniej do trzech rzeczoznawców, po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty sporządza się umowę oraz informuje się stroną o zleceniu wyceny,
- po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji (wypisu i wrysu z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, operatu szacunkowego, zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), kieruje się wniosek do Wojewody Opolskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż danej nieruchomości, wniosek przesyła się stronie do wiadomości,
- w przypadku wyrażenia zgody na sprzedaż (zarządzenie Wojewody), sporządza się i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w danym trybie:
  - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie,
  - zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w prasie lokalnej – korespondencja z prasą,
  - zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,
  - zamieszcza się wykaz na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - przesyła się wykaz wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej,
  - następnie przez kolejne 21 dni osoby trzecie mają prawo zgłaszać ewentualne roszczenia,
  - informuje się stroną o wydaniu zgody przez Wojewodę oraz o zamieszczeniu wykazu,
  - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,
- po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu w przypadku sprzedaży w trybie przetargu ogłasza się przetarg ustny nieograniczony bądź ograniczony:
  - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie ogłoszenia o przetargu w prasie,
  - zamieszcza się ogłoszenie o przetargu w prasie – korespondencja z prasą,
  - zamieszcza się ogłoszenie o przetargu na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,
  - zamieszcza się ogłoszenie o przetargu w na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, na terenie której znajduje się przedmiotowa nieruchomość – korespondencja z Urzędem Gminy,
  - przesyła się ogłoszenie o przetargu do strony, na której wniosek została wszczęta procedura sprzedaży,
  - zamieszcza się ogłoszenie o przetargu na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - przed przeprowadzeniem przetargu sporządza się regulamin przetargu,
  - po przeprowadzeniu przetargu sporządza się protokół uzgodnień będący podstawą do zawarcia umowy notarialnej,
  - po każdym przetargu sporządza się pismo do Wydziału Finansowego z prośbą o zwrot wpłaconego wadium na rzecz osób, które wpłaciły wadium do przetargu przystąpiły, ale go nie wygrały,
  - przygotowuje się ogłoszenie o wynikach przetargu,
  - zamieszcza się ogłoszenie o wynikach przetargu na tablicy ogłoszeń Starostwa,
  - zamieszcza się ogłoszenie o wynikach przetargu na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie ogłoszenia o przetargu w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,

- w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, po uzyskaniu zgody Wojewody na sprzedaż nieruchomości oraz po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu, sporządza się protokół uzgodnień będący podstawą do zawarcia umowy notarialnej,
- w przypadku sprzedaży lokali użytkowych lub mieszkalnych należy uzyskać z Wydziału Architektury i Budownictwa zaświadczenia o samodzielności lokali składając odpowiedni wniosek wraz z dokumentami,
- kompletuje się dokumenty niezbędne do zawarcia umowy notarialnej,
- ustala się i informuje pisemnie stronę o terminie aktu notarialnego,
- po zawarciu umowy notarialnej każdorazowo sporządza się kserokopię umowy i przekazuje do Wydziału Finansowego,
- zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie Opolskiemu przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię aktu notarialnego oraz kopię protokołu uzgodnień,
- w przypadku gdy I przetarg nie dochodzi do skutku sporządza się protokół z przetargu, a następnie ogłasza się II przetarg – tryb postępowania taki sam, jak przy I przetargu.

### **Zamiana nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6840.2**

Zamiana może nastąpić pomiędzy Skarbem Państwa a osobą fizyczną, jak również pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego. W trakcie procedury zamiany wykonuje się następujące czynności:

- po otrzymaniu wniosku sprawdza się jego zasadność, sprawdza się wniosek pod względem formalnym, w przypadku braków wzywa się stronę do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będących przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości będących przedmiotem zamiany,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą oraz historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków:
  - w przypadku stwierdzenia, iż nieruchomość przeznaczona do zamiany na dzień 27 maja 1990 roku stanowiła własność Skarbu Państwa, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem zamiany, ze względu na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) z mocy prawa stała się ona własnością gminy, na terenie której jest położona, następnie kompletuje się niezbędną dokumentację (wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 27 maja 1990 roku, kopie dokumentów potwierdzających nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa) i występuje się z wnioskiem do Wojewody o wszczęcie procedury komunalizacji,
  - w przypadku, gdy na nieruchomości Skarbu Państwa będącej przedmiotem wniosku znajdują się zabudowania, sprawdza się na jakiej podstawie i kiedy Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości i czy zabudowania również stanowią jego własność, w przypadku, gdy zabudowania znajdujące się na działce stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności osoby fizycznej, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem zamiany, gdyż właścicielowi zabudowań bądź jego spadkobiercom przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o zwrot działki pod zabudowaniami w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. 1989, Nr 9, poz. 53 ze zm.),

- w przypadku stwierdzenia, że nieruchomość Skarbu Państwa będąca przedmiotem wniosku stanowi las, informuje się stroną, iż grunty leśne Skarbu Państwa nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ustawy o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 t.j.) lasami Skarbu Państwa, co do zasady, zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i Starosta nie jest właściwy do zbywania gruntów leśnych Skarbu Państwa, w związku z czym nieruchomość nie może być przedmiotem zamiany,
  - w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej, reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,
- kieruje się zapytanie do Urzędu Miejskiego właściwego co do miejsca położenia nieruchomości o plan zagospodarowania przestrzennego,
  - zleca się wykonanie operatu szacunkowego na wycenę nieruchomości – przygotowuje zapytanie ofertowe do co najmniej do trzech rzeczoznawców, po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty sporządza się umowę oraz informuje się stroną o zleceniu wyceny,
  - po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji (wypisu i wyrys z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, operatu szacunkowego, zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), kieruje się wniosek do Wojewody o wyrażenie zgody na zamianę danych nieruchomości, wniosek przesyła się stronie do wiadomości,
  - w przypadku wyrażenia zgody na zamianę (zarządzenie Wojewody), sporządza się i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do zamiany:
    - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie,
    - zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczonych do zamiany w prasie lokalnej – korespondencja z prasą,
    - zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do zamiany na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,
    - zamieszcza się wykaz na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
    - przesyła się wykaz wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej,
    - następnie przez kolejne 21 dni osoby trzecie mają prawo zgłaszać ewentualne roszczenia,
    - informuje się stroną o wydaniu zgody przez Wojewodę oraz o zamieszczeniu wykazu,
    - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,
  - po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu sporządza się protokół uzgodnień będący podstawą do zawarcia umowy i wzywa się pisemnie stroną do podpisania protokołu, jeden podpisany egz. przesyła się do Wydziału Finansowego,
  - kompletuje się dokumenty niezbędne do zawarcia umowy notarialnej,
  - ustala się i informuje pisemnie stroną o terminie aktu notarialnego,
  - po zawarciu umowy notarialnej każdorazowo sporządza się kserokopię umowy i przekazuje do Wydziału Finansowego,
  - zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię aktu notarialnego oraz kopię protokołu uzgodnień.

## Darowizna nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6840.2

Darowizna może nastąpić pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego. W trakcie procedury darowizny wykonuje się następujące czynności:

- po otrzymaniu wniosku sprawdza się zasadność przekazania nieruchomości w drodze darowizny, sprawdza się wniosek pod względem formalnym, a w przypadku braków wzywa się stronę do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości będącej przedmiotem darowizny,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą oraz historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków:
  - w przypadku stwierdzenia, iż nieruchomość przeznaczona do darowizny na dzień 27 maja 1990 roku stanowiła własność Skarbu Państwa, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny, ze względu na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) z mocy prawa stała się ona własnością gminy, na terenie której jest położona, następnie kompletuje się niezbędną dokumentację (wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 27 maja 1990 roku, kopie dokumentów potwierdzających nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa) i występuje się z wnioskiem do Wojewody o wszczęcie procedury komunalizacji,
  - w przypadku, gdy na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku znajdują się zabudowania, sprawdza się na jakiej podstawie i kiedy Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości i czy zabudowania również stanowią jego własność, w przypadku, gdy zabudowania znajdujące się na działce stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności osoby fizycznej, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny, gdyż właścicielowi zabudowań bądź jego spadkobiercom przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o zwrot działki pod zabudowaniami w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. 1989, Nr 9, poz. 53 ze zm.),
  - w przypadku stwierdzenia, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi las, informuje się stronę, iż grunty leśne Skarbu Państwa nie wchodzą w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ustawy o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 t.j.) lasami Skarbu Państwa, co do zasady, zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i Starosta nie jest właściwy do zbywania gruntów leśnych Skarbu Państwa, w związku z czym nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny,
  - w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej, reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,

- informuję się wnioskodawcę, iż zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przed złożeniem wniosku do Wojewody o wyrażenie zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny, zachodzi konieczność sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w celu określenia wartości nieruchomości i sugeruje się rozważenie możliwości dokonania zlecenia wyceny gruntu przez wnioskodawcę oraz o przesłanie dokumentów niezbędnych do dokonania darowizny tj. uchwały bądź zarządzenia wyrażającego zgodę na przejęcie działki do zasobu gminnego/powiatowego oraz zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ewentualnie wzywa się wnioskodawcę o przesłanie dokumentów niezbędnych do dokonania darowizny tj. uchwały bądź zarządzenia wyrażającego zgodę na przejęcie działki do zasobu gminnego/powiatowego oraz zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zleca się wykonanie operatu szacunkowego na wycenę nieruchomości – przygotowuje zapytanie ofertowe do co najmniej do trzech rzeczoznawców, po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty sporządza się umowę oraz informuje się stroną o zleceniu wyceny,
- po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji (wypisu i wrysu z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, operatu szacunkowego, uchwały bądź zarządzenia wyrażającego zgodę na przejęcie działki do zasobu gminnego/powiatowego, zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), kieruje się wniosek do Wojewody o wyrażenie zgody na zbycie działki z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny, wniosek przesyła się stronie do wiadomości,
- w przypadku wyrażenia zgody na dokonanie darowizny (zarządzenie Wojewody), sporządza się i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczony do darowizny:
  - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie,
  - zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczony do darowizny w prasie lokalnej – korespondencja z prasą,
  - zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczony do darowizny na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,
  - zamieszcza się wykaz na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - przesyła się wykaz wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej,
  - następnie przez kolejne 21 dni osoby trzecie mają prawo zgłaszać ewentualne roszczenia,
  - informuje się stroną o wydaniu zgody przez Wojewodę oraz o zamieszczeniu wykazu,
  - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,
- po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu sporządza się protokół uzgodnień będący podstawą do zawarcia umowy i przesyła stronie w celu jego podpisania, jeden podpisany egz. przesyła się do Wydziału Finansowego,
- kompletuje się dokumenty niezbędne do zawarcia umowy notarialnej,
- ustala się i informuje pisemnie stroną o terminie aktu notarialnego,
- po zawarciu umowy notarialnej każdorazowo sporządza się kserokopię umowy i przekazuje do Wydziału Finansowego,
- zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię aktu notarialnego oraz kopię protokołu uzgodnień.

## **Nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umowy kupna/sprzedaży lub darowizny od osoby fizycznej lub jednostki samorządu terytorialnego w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości**

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 2024 r. poz. 1087 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 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 2024 r. poz. 1145 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 trwałą 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. Po nabyciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, PGW Wody Polskie występują na podstawie art. 258 ust. 10 ustawy – Prawo wodne o stwierdzenie reprezentacji Skarbu Państwa oraz wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do będącej przedmiotem wniosku nieruchomości. Powyższa czynność formalno-prawna zwalnia Starostę Nyskiego z odpowiedzialności za gospodarowanie nabytym gruntem w imieniu Skarbu Państwa.

W trakcie procedury przejścia do zasobu wykonuje się następujące czynności:

- po otrzymaniu wniosku od PGW Wody Polskie sprawdza się zasadność przejścia nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa w drodze umowy kupna/sprzedaży lub darowizny, sprawdza się wniosek pod względem formalnym, a w przypadku braków wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą:
  - jeżeli w dziale III księgi wieczystej widnieją jakieś zapisy, informuje się wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości, iż przed zawarciem umowy zachodzi konieczność wcześniejszego uregulowania przez aktualnego właściciela nieruchomości działu III księgi wieczystej poprzez np. wykreślenie ostrzeżenia o wszczętej egzekucji administracyjnej i prosi się o jak najszybsze dostarczenie dokumentów w przedmiotowej sprawie,
  - jeżeli w dziale IV księgi wieczystej widnieje hipoteka informuje się wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości, iż przed zawarciem umowy zachodzi konieczność wcześniejszego uregulowania przez aktualnego właściciela nieruchomości działu IV księgi wieczystej poprzez wykreślenie hipoteki lub uzyskanie zgody banku na bezobciążeniowe odłączenie wnioskowanej działki z księgi wieczystej i prosi się o jak najszybsze dostarczenie dokumentów w przedmiotowej sprawie,

- informuję się Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, iż zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), nabycie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa będzie możliwe pod warunkiem uzyskania przez Starostę zgody Wojewody, w związku z czym przed złożeniem wniosku do Wojewody, zachodzi konieczność sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w celu określenia wartości nieruchomości i sugeruje się rozważenie możliwości dokonania zlecenia wyceny gruntu przez wnioskodawcę oraz o przesłanie dokumentów niezbędnych tj. wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w przypadku darowizny – uchwały bądź zarządzenia wyrażającego zgodę na zbycie działki z zasobu gminnego/powiatowego, pismo wysyła się stronie do wiadomości,
- ponadto informuje się PGW Wody Polskie iż Skarb Państwa nie posiada środków finansowych niezbędnych do pokrycia kosztów związanych z nabyciem nieruchomości do zasobu, a zatem zachodzi konieczność zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismo wysyła się stronie do wiadomości,
- po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji, kieruje się wniosek do Wojewody o wyrażenie zgody na nabycie działki do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, wniosek przesyła się PGW WP oraz stronie do wiadomości,
- w przypadku wyrażenia zgody w formie zarządzenia Wojewody, sporządza się protokół uzgodnień będący podstawą do zawarcia umowy i przesyła się PGW WP oraz stronie w celu jego podpisania, jeden podpisany egz. przesyła się do Wydziału Finansowego,
- kompletuje się dokumenty niezbędne do zawarcia umowy notarialnej,
- ustala się i informuje pisemnie stroną o terminie aktu notarialnego,
- koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości tj. koszty wykonania wszelkiej dokumentacji, koszty operatu szacunkowego, koszty notarialne oraz koszty nabycia nieruchomości ponosi PGW Wody Polskie,
- po zawarciu umowy notarialnej sporządza się kserokopię umowy i przesyła do PGW WP wraz z fakturą za akt notarialny, kopię faktury pozostawia się w aktach sprawy, kserokopię umowy przekazuje się również do Wydziału Finansowego,
- zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię aktu notarialnego oraz kopię protokołu uzgodnień.

## **Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6850.2**

W trakcie procedury użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa wykonuje się następujące czynności:

- po otrzymaniu wniosku sprawdza się zasadność przekazania nieruchomości w użyczenie, sprawdza się wniosek pod względem formalnym, a w przypadku braków wzywa się stroną do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości będącej przedmiotem użyczenia,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą oraz historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków:

- w przypadku stwierdzenia, iż nieruchomość przeznaczona do użyczenia na dzień 27 maja 1990 roku stanowiła własność Skarbu Państwa, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny, ze względu na fakt, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) z mocy prawa stała się ona własnością gminy, na terenie której jest położona, następnie kompletuje się niezbędną dokumentację (wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 27 maja 1990 roku, kopie dokumentów potwierdzających nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa) i występuje się z wnioskiem do Wojewody o wszczęcie procedury komunalizacji,
  - w przypadku, gdy na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku znajdują się zabudowania, sprawdza się na jakiej podstawie i kiedy Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości i czy zabudowania również stanowią jego własność, w przypadku, gdy zabudowania znajdujące się na działce stanowią odrębny od gruntu przedmiot prawa własności osoby fizycznej, informuje się stronę, że nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny, gdyż właścicielowi zabudowań bądź jego spadkobiercom przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o zwrot działki pod zabudowaniami w myśl art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. 1989, Nr 9, poz. 53 ze zm.),
  - w przypadku stwierdzenia, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi las, informuje się stronę, iż grunty leśne Skarbu Państwa nie wchodzą w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) gospodarują starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ustawy o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 t.j.) lasami Skarbu Państwa, co do zasady, zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe i Starosta nie jest właściwy do zbywania gruntów leśnych Skarbu Państwa, w związku z czym nieruchomość nie może być przedmiotem darowizny,
  - w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej, reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,
- umowę użyczenia można sporządzić na okres 3-ech miesięcy, wówczas:
- sporządza się projekt umowy w celu zatwierdzenia przez Naczelnika Wydziału, następnie umowę przekazuje się do zaopiniowania radcy prawnemu i do podpisania Staroście,
  - po podpisaniu umowy przesyła się do podpisu wnioskodawcy,
  - zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię umowy użyczenia,
- w przypadku, gdy umowa użyczenia zawierana jest na okres do 3-ech lat:
- przed jej zawarciem sporządza się i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczony do oddania w użyczenie,
  - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie,
  - zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczony do oddania w użyczenie w prasie lokalnej – korespondencja z prasą,
  - zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczony do oddania w użyczenie na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,

- zamieszcza się wykaz na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - przesyła się wykaz wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej,
  - następnie przez kolejne 21 dni osoby trzecie mają prawo zgłaszać ewentualne roszczenia,
  - informuje się stronę o zamieszczeniu wykazu,
  - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,
  - po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu sporządza się projekt umowy w celu zatwierdzenia przez Naczelnika Wydziału, następnie samą umowę przekazuje się do zaopiniowania radcy prawnemu i do podpisania Starością,
  - po podpisaniu, umowę przesyła się do podpisu wnioskodawcy,
  - zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie Opolskiemu przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię umowy użyczenia
- w przypadku, gdy umowa użyczenia zawierana jest na okres powyżej 3-ech lat, Starosta zobligowany jest do wystąpienia do Wojewody z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy użyczenia:
- po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji (wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, informacji o wartości nieruchomości z Wydziału Finansowego, uchwały bądź zarządzenia od wnioskodawcy, zaświadczenia o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), kieruje się wniosek do Wojewody o wyrażenie zgody na zawarcie umowy użyczenia,
  - w przypadku wyrażenia zgody na jej zawarcie (zarządzenie Wojewody), sporządza się i podaje do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie,
  - przygotowuje się zamówienie do Wydziału Finansowego na zapewnienie środków finansowych na zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie,
  - zamieszcza się komunikat o wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie w prasie lokalnej – korespondencja z prasą,
  - zamieszcza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie na tablicy ogłoszeń Starostwa – korespondencja z Wydziałem Organizacyjnym,
  - zamieszcza się wykaz na stronach internetowych Starostwa i na BIP-ie,
  - przesyła się wykaz wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej,
  - następnie przez kolejne 21 dni osoby trzecie mają prawo zgłaszać ewentualne roszczenia,
  - informuje się stronę o wydaniu zgody przez Wojewodę oraz o zamieszczeniu wykazu,
  - po otrzymaniu faktury za zamieszczenie komunikatu o wykazie w prasie, opisuje się ją i dostarcza do Wydziału Finansowego, kopię faktury wraz z zamówieniem zostawia się w aktach sprawy,
  - po upływie ustawowych terminów przewidzianych dla wywieszenia wykazu sporządza się projekt umowy w celu zatwierdzenia przez Naczelnika Wydziału, następnie samą umowę przekazuje się do zaopiniowania radcy prawnemu i do podpisania Starością,
  - po podpisaniu, umowę przesyła się do podpisu wnioskodawcy,
  - zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Wojewodzie Opolskiemu przesyła się informację dot. obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawierającą dane określone w ww. artykule w pkt 1-3 tj. kopię umowy użyczenia.

## Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd GN.6844.2

W trakcie procedury przekazania nieruchomości w trwały zarząd bądź wygaszenia prawa trwałego zarządu wykonuje się następujące czynności:

- sprawdza się wniosek pod względem formalnym, w przypadku braków wzywa się stronę do uzupełnienia wniosku,
- sporządza się wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości,
- w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej,
  - dla nieruchomości przekazywanej w trwały zarząd – reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,
  - w stosunku do nieruchomości, dla której trwały zarząd jest wygaszany, informuje się trwałego zarządcę, iż przed wydaniem decyzji przez Starostę zachodzi konieczność wcześniejszego uregulowania księgi wieczystej,
- zgodnie z art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) zawiadamia się wnioskodawcę o wszczęciu postępowania administracyjnego, jak również informuje się stronę, iż na podstawie art. 10 § 1 ww. ustawy przed wydaniem decyzji ma ona możliwość zapoznania się z przedłożoną dokumentacją oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, jak również możliwość zgłaszania ewentualnych żądań,
- jeżeli nieruchomość będzie przekazywana w trwały zarząd na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zleca się wykonanie operatu szacunkowego na wycenę nieruchomości – przygotowuje zapytanie ofertowe do co najmniej do trzech rzeczoznawców, po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty sporządza się umowę oraz informuje się stronę o zleceniu wyceny, po otrzymaniu której w decyzji nalicza się opłatę,
- przygotowuje się projekt decyzji administracyjnej,
- przygotowuje się decyzję administracyjną
- w terminie 30 dni, w którym decyzja stała się ostateczna, sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy i przekazuje się nieruchomość jednostce lub przejmuje się ją do zasobu Skarbu Państwa,
- komplet dokumentacji składany jest do Sądu Wydziału Ksiąg Wieczystych celem wprowadzenia zmian – założenia nowej księgi i wpisania prawa trwałego zarządu na rzecz danej jednostki (wniosek składany przez jednostkę) lub wykreślenia prawa trwałego zarządu (wniosek składany przez Skarb Państwa),
- jeden egz. ostatecznej decyzji wraz z podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym przekazuje się do Wydziału Finansowego a jeden do Oddziału Ewidencji Gruntów i Budynków.

## **Komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa – GN.6824**

W trakcie procedury wykonuje się następujące czynności:

- sporządza się spis nieruchomości i wypis i wyrys z rejestru gruntów i budynków,
- bada się stan prawny nieruchomości tj. sprawdza księgę wieczystą oraz historię nieruchomości w operacie ewidencji gruntów i budynków,
- w razie konieczności przeprowadza się wizję lokalną na terenie nieruchomości,
- w przypadku stwierdzenia rozbieżności między stanem prawnym uwidocznionym w operacie ewidencji gruntów i budynków a zapisem w księdze wieczystej, reguluje się ten stan poprzez skompletowanie niezbędnej dokumentacji oraz złożenie stosownego wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych wraz z niezbędnymi dokumentami,
- w przypadku stwierdzenia, iż nieruchomość na dzień 27 maja 1990 roku stanowiła własność Skarbu Państwa, kompletuje się niezbędną dokumentację tj. wypis i wyrys z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów wg. stanu na dzień 27 maja 1990 roku, kopie dokumentów potwierdzających nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a następnie występuje się z wnioskiem do Wojewody o wszczęcie procedury komunalizacji, albowiem zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) nieruchomość z mocy prawa stała się własnością gminy, na terenie której jest położona.

## **Ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte na własność j.s.t .na cele realizacji inwestycji drogowej – GN.683**

Ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte na własność gminy lub powiatu w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej realizowanym przez starostów. Postępowanie wszczynane jest z urzędu z chwilą uprawomocnienia się decyzji starosty zezwalającej na realizację inwestycji drogowej w sytuacji, gdy konsekwencją ww. decyzji jest nabycie prawa własności nieruchomości lub jej części w celu realizacji inwestycji drogowej. Istotne w związku z tym jest ustalenie stanu nieruchomości na dzień wydania decyzji tzw. ZRID, które należy wykonać poprzez wizję terenową. Stronom postępowania zgodnie z art. 10 k.p.a. należy zapewnić właściwy udział w jego toku nie tylko poprzez zawiadomienie o wszczęciu postępowania, ale również udział w poszczególnych czynnościach dowodowych wykonywanych zarówno przez organ prowadzący postępowanie, jak też biegłego rzeczoznawcę w trakcie procedury ustalania wartości nieruchomości. W sytuacjach uzasadnionych rozbieżnością oceny stanu faktycznego nieruchomości w dniu przejścia prawa własności na inwestora (gminę lub powiat) niezbędne jest przeprowadzenie rozprawy administracyjnej, również rozprawy administracyjnej na nieruchomości.

- analiza i gromadzenie dokumentów – pozyskiwanie koniecznej w sprawie dokumentacji i opinii,
- korespondencja z wnioskodawcą,
- ustalenie stron postępowania,
- zawiadomienie o wszczęciu postępowania,
- powołanie biegłego,
- weryfikacja formalna oraz ocena wartości dowodowej operatu szacunkowego,
- rozprawa – wezwanie z informacją o wycenie, przygotowanie do rozprawy oraz przeprowadzenie, udzielanie odpowiedzi i wyjaśnienia stron,
- zawiadomienie o zgromadzonym materiale,
- decyzja,
- odwołanie,
- sprawozdawczość oraz inne czynności kancelaryjne

## **Wydawanie decyzji zobowiązujących właściciela lub użytkownika wieczystego do udostępnienia nieruchomości w celu realizacji inwestycji polegających na budowie infrastruktury przesyłowej**

- analiza i gromadzenie dokumentów – pozyskiwanie koniecznej w sprawie dokumentacji i opinii,
- korespondencja z wnioskodawcą,
- ustalenie stron postępowania,
- zawiadomienie o wszczęciu postępowania, zawiadomienie o zgromadzonym materiale,
- decyzja,
- sprawozdawczość oraz inne czynności kancelaryjne

## **Obsługa spraw związanych z użytkowaniem wieczystym**

### **1) Opłaty za użytkowanie wieczyste – GN.6843**

- Wydawanie informacji o wysokości opłaty w związku z nabyciem i zbyciem prawa użytkowania wieczystego działek Skarbu Państwa
- Inne sprawy:
  - naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa,
  - odroczenie terminu opłaty za użytkowanie wieczyste,
  - rozłożenie na raty opłaty za użytkowanie wieczyste,
  - udzielnie bonifikaty,
  - aktualizacja opłat,
  - przeniesienie opłaty,
  - ustalenie i zmiana stawki procentowej,
  - podział, scalenie, łączenie działek Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa,
  - sprawozdawczość oraz inne czynności kancelaryjne.

### **2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – GN.6825**

Wydawanie zaświadczeń dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

- analiza i gromadzenie dokumentów – pozyskiwanie koniecznej w sprawie dokumentacji i opinii,
- korespondencja z wnioskodawcą,
- badanie stanu prawnego nieruchomości w ewidencji gruntów,
- badanie ksiąg wieczystych,
- wydanie zaświadczenia o wysokości opłaty rocznej przekształceniowej,
- wydanie informacji o wysokości opłaty jednorazowej,
- wydanie zaświadczenia o całkowitej spłacie opłaty jednorazowej,
- sprawozdawczość oraz inne czynności kancelaryjne.