ZARZĄDZENIE NR 128

STAROSTY JAWORSKIEGO

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 - 2027

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 23 ust. lda i ust. 1 db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawiam przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 - 2027, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Jaworze.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Starosta Jaworski

Michał Bander

Załącznik do zarządzenia Nr……./2025
Starosty Jaworskiego
z dnia …… czerwca 2025 r.

STAROSTWO POWIATOWE W JAWORZE

WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I ŚRODOWISKA

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 – 2027

Czerwiec 2025

I. PODSTAWA PRAWNA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA LATA 2025 - 2027

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiat Jaworskiego na lata 2025 - 2027 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

a) miejscowości położenia nieruchomości,

b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,

c) sposobu zagospodarowania nieruchomości,

2) sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem,

3) prognozę dotyczącą:

a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzi do racjonalnego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, zasób nieruchomości Skarbu Państwa tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Na podstawie art. 11 i 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a gospodarowanie zasobem odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU SKARBU PAŃSTWA

Jako podstawę opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 - 2027, przyjęto bazę nieruchomości według stanu na dzień 30 grudnia 2024 r. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowią **2 108 działki** o łącznej powierzchni **764,6345 ha**, w tym:

a) nieruchomości obciążone użytkowaniem – 2 działki o łącznej pow. 0,2519 ha
b) nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu – 19 działek o łącznej pow. 2,4835 ha
c) pozostałe nieruchomości – 938 działek o łącznej pow. 191,3137 ha

	powierzchnia	ilość działek
ROWY	151,8759	840
UŻYTKI KOPALNE	1,2903	1
NIEUŻYTKI	4,5529	3
POZOSTAŁE INNE	33,5946	94
suma	**191,3137**	**938**

Ilość Działek	Powierzchnia	**ROWY**
10	1,5312	Bolków Miasto
5	0,6839	Jawor
266	34,3603	Bolków obszar wiejski
116	21,3529	Męcinka
49	13,2767	Mściwojów
148	30,4314	Paszowice
246	50,2395	Wądroże Wielkie
840	**151,8759**	

d) nieruchomości podlegające przekazaniu – 711 działek o łącznej pow. 202,7838 ha.

Poza zasobem na mieniu Skarbu Państwa pozostają w ilości 711 działek o łącznej powierzchni 202,7838 ha, które podlegają przekazaniu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Są to nieruchomości, które z mocy prawa podlegają komunalizacji na rzecz gmin. Procedura komunalizacji przeprowadzana jest na bieżąco, a decyzje deklaratoryjne w tej sprawie wydaje Wojewoda.

DROGI	**Powierzchnia:**	**ilość działek:**
Jawor	0,4835	4
Bolków Miasto	3,3867	10
Bolków Wiejski	11,6792	78
Męcinka	23,6044	39
Mściwojów	33,2143	118
Paszowice	106,5393	440
Wądroże Wielkie	23,8765	22
	202,7838	**711**

e) lokale mieszalne: 4 o łącznej powierzchni 222,9 m², położone w obrębie Snowidza, gminie Mściwojów. 2 lokale objęte umowami o łącznej powierzchni 105,50 m² oraz 2 lokale objęte procedurą sprzedaży
f) nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom nie posiadającym osobowości prawnej: 1149 działek o łącznej powierzchni 570,5854 ha
g) nieruchomości objęte dzierżawami: 10 działek o powierzchni 16,7399 ha
h) nieruchomości oddanych w użyczenie: 1 działka o powierzchni 43,01 m²
i) nieruchomości oddanych w darowiźnie: 2 działki o powierzchni 1,2017 ha

III. NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ODDANYCH W UZYTKOWANIE WIECZYSTE

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie Powiatu Jaworskiego prowadzona jest w formie elektronicznej przy użyciu programu Excel. Jako podstawę do opracowania przyjęto bazę nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 30 września 2024 r. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stanowi 508 działek o powierzchni łącznej 341,7005 ha.

IV. PROGNOZY ZWIĄZANE Z GOSPODAROWANIEM ZSOBEM NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu:

Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępniania ich innym podmiotom, w pierwszej kolejności na potrzeby realizacji celów publicznych. Udostępnianie nieruchomości następować będzie m.in. poprzez: sprzedaż, zamianę, darowiznę, dzierżawę, użyczenie, oddanie w użytkowanie wieczyste, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, oddanie w trwały zarząd oraz ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, m.in. służebności gruntowych i przesyłu.

Przeprowadzona będzie również procedura komunalizacji nieruchomości, które z mocy prawa podlegają przekazaniu na rzecz gmin. Decyzje deklaratoryjne w tej sprawie wydaje Wojewoda.

Nabywanie nieruchomości do zasobu następować będzie w drodze darowizny, zamiany lub nabycia z mocy prawa.

Z powyższymi czynnościami prawnymi wiąże się dokonywanie prac geodezyjnych (podziały, okazanie granic, łączenie działek, zmiana użytku, wydzielenie cieku wodnego)

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu uzależnione są od dotacji przekazywanej z budżetu państwa przez Wojewodę Dolnośląskiego na realizację wszystkich zadań zleconych z zakresu administracji rządowej.

Na rok 2025 otrzymano dotacje w wysokości 132 000 zł - na zadania bieżące, natomiast w latach 2026 - 2027 wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu uzależnione będą od wysokości środków, jakie zostaną przekazane przez Wojewodę Dolnośląskiego.

Ponoszone wydatki w każdym roku związane są przede wszystkim z realizacją:

- sporządzania operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości przeznaczonych do zbycia, określających wysokość odszkodowań w prowadzonych postepowaniach administracyjnych oraz do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów SP, jak również przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- innych wydatków związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży (np. koszt ogłoszenia w prasie, podziałów geodezyjnych nieruchomości, opłaty sądowe),
- kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa, remonty, bieżącą obsługę oraz inne działania dotyczące odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego tych nieruchomości.

- opłat administracyjnych i podatkowych związanych z regulacją zobowiązań podatkowych, opłat za użytkowanie wieczyste, wpisy do ksiąg wieczystych
- kosztów procesu ustalania odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości oraz ograniczenie jej użytkowania i aktualizacji, w tym wynagrodzenie dla ekspertów i rzeczoznawców obejmujące koszty specjalistycznych opinii, wycen, ekspertyz technicznych oraz oszacowania wartości nieruchomości.

3. Prognoza poziomu wpływów osiąganych z tytułu poniższych opłat:

Prognozuje się, że wpływy Skarbu Państwa będą kształtować się na poziomie:

Rodzaj zasobu	Prognoza Rok 2025	Prognoza Rok 2026	Prognoza Rok 2027
Trwały zarząd	**25.000 zł**	**26.000 zł**	**27.000 zł**
Użytkowanie wieczyste	**1 700.000 zł**	**1 700.000 zł**	**1 800.000 zł**
Dzierżawa, najem	**39.000 zł**	**40.000 zł**	**41.000 zł**
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	**21.000 zł**	**20.000 zł**	**19.000 zł**
Zbycie prawa własności	**60.000 zł**	**60.000 zł**	**60.000 zł**
Razem	**1 845.000 zł**	**1 846.000 zł**	**1 947.000 zł**

Wpływy tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa stanowią bardzo ważny element osiąganych dochodów. Prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. sporządza się na podstawie wpływów osiąganych z w/w tytułów w latach poprzednich, zgodnie z zasadą budżetowania. Istotnym elementem osiąganego corocznie dochodu na rzecz Skarbu Państwa są wpływy uzyskiwane z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa. Czynnikiem determinującym zachodzące w wysokościach przedmiotowego dochodu zmiany jest proces corocznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Zakłada się wzrost wpływów osiąganych z opłat z tytułu użyłkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa na poziomie około 2% rocznie.

Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wnoszone są na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Opłaty wnoszone zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na wniosek beneficjentów, mogą być

wnoszone jednorazowo, tym samym oszacowanie dochodu jaki Skarbu Państwa może osiągnąć z tytułu ww. opłat w latach 2025 – 2027 jest bardzo przybliżone.

Nawiązując do ustawy dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, tutejszy organ w latach 2025 — 2027 przewiduje przeprowadzenie waloryzacji opłat ustalonych w zaświadczeniach na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, obejmować będą grunty z terenu gmin Powiatu Jaworskiego, kwalifikujące się do aktualizacji z uwagi na znaczny upływ czasu. Zostaną przeprowadzane z wykorzystaniem środków przyznanych na ten cel przez Wojewodę Dolnośląskiego, przy uwzględnieniu poziomu wydatków związanych z szeroko pojętą gospodarką nieruchomościami.

V. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU

Starosta Jaworski, działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz przeznaczenie nieruchomości, które regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych gmin. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu stawia za cel efektywne gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa mierzone kosztami gospodarowania zasobem w stosunku do osiąganego dochodu.

W latach 2025 - 2027 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa następujących czynności:

1) weryfikować zagospodarowanie nierozdysponowanych nieruchomości w oparciu o analizę ortofotomapy jak i wizje w terenie w celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie oraz określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania,
2) monitorować bieżące umowy dzierżawy/najmu pod kątem zagospodarowania nieruchomości zgodnego z celem zawartym w umowie,
3) dokonać analizy nieruchomości pod kątem ich przeznaczenia do zbycia uwzględniając aspekty ekonomiczne jakie można osiągnąć z tytułu sprzedaży oraz określenie wartości tych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
4) regulować stan prawny nieruchomości poprzez bieżące dokonywanie wpisów wieczysto - księgowych,
5) dokonywać aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w stosunku do których aktualizacja została dokonana w najstarszym okresie, w celu zoptymalizowania uzyskanych dochodów,
6) dokonywać waloryzacji opat z tytułu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,

7) dokonywać aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,
8) kontynuować składanie wniosków do Wojewody Dolnośląskiego dot. potwierdzenia prawa własności do gruntów Skarbu Państwa, sklasyfikowanych w operacie ewidencji jako rowy (W) i (Dr) - na rzecz Gmin Powiatu Jaworskiego,
9) dokonywać procesu przejmowania z mocy prawa do zasobu majątku Powiatu nieruchomości Skarbu Państwa, który wymaga przede wszystkim podziałów geodezyjnych działek, które częściowo stanowią własność odrębnych podmiotów i wchodzą w zakres pasów drogowych. Prace te mają na celu regulację przebiegu dróg powiatowych, po ich wykonaniu będzie można przystąpić do powiatyzacji mienia..

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, w zależności od stanowiska Wojewody Dolnośląskiego, jako organu nadzorującego oraz wpływających wniosków.

VI. PLAN DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH

Plan działań windykacyjnych ma na celu skuteczne odzyskanie długu od dłużnika, a także ograniczenie potencjalnych strat finansowych związanych z nieuregulowanymi płatnościami. Obejmuje on szereg następujących działań:
1. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w zapłacie wierzytelności, wysyłane jest do dłużnika wezwanie do zapłaty, a w razie braku reakcji dłużnika zostaje sporządzone przedsądowe wezwanie do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
2. Po ustaleniu, że wezwanie do zapłaty było kierowane prawidłowo i pomimo tych wezwań nie nastąpiła zapłata to zostaje skierowany do sądu pozew o zapłatę, a po wydaniu nakazu zapłaty dłużnik zostaje wezwany do zapłaty należności wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Następnie nakazowi zapłaty zostaje nadana przez sąd klauzula wykonalności.
3. Kolejnym krokiem jest wniosek do komornika sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, a w przypadku śmierci dłużnika wszczęcie postępowania spadkowego.

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Zarządzenie
Numer dokumentu	128
Data dokumentu	2025-06-18
Organ wydający	Starosta Jaworski
Przedmiot regulacji	w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 - 2027
Identyfikator dokumentu	2B8782C3-F002-4536-AC43-E9FD2357EB0C

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1151048086
Numer seryjny	37996AABF25E3AECD0A124FF75155447607D
Osoba podpisująca	Michał Bander
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	18.06.2025 13:35:15
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	Centrum Kwalifikowane EuroCert EuroCert Sp. z o.o. PL VATPL-9512352379