

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA Z TERENU  
POWIATU TARNOGÓRSKIEGO ORAZ NIERUCHOMOŚCI  
ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE  
NA LATA 2010-2012**

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w dyspozycji Starosty Tarnogórskiego sporządza się realizując dyspozycję art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2004r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Art. 23 ust. 1d rozszerza zakres przedmiotowy planu wykorzystania zasobu o informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

Na potrzeby niniejszego opracowania przez zasób nieruchomości Skarbu Państwa należy rozumieć nieruchomości wymienione w tabelarycznych zestawieniach na dzień 31 grudnia 2009 roku i podane do publicznej wiadomości poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach w dziale „Majątek Skarbu Państwa”. Generalną zasadą jest, iż w tabelarycznych zestawieniach ujęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym tj. dla których założono księgi wieczyste bądź w przypadku braku księgi tytuł własności wynika z orzeczenia sądu albo zaświadczenia organu administracji.

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU  
ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

Zgodnie z definicją zawartą w art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami *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.*

Mając na względzie powyższą definicję ogólna powierzchnia nieruchomości zasobu Skarbu Państwa wynosi **497,5041 ha** co stanowi **1242 działki** ewidencyjne.

W skład Powiatu Tarnogórskiego wchodzi 9 gmin. W poniższym zestawieniu zobrazowano podział zasobu według położenia na terenie poszczególnych gmin.

<b>STAN ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA DZIEŃ 31.12.2009</b>		
<b>GMINA</b>	<b>ILOŚĆ DZIAŁEK</b>	<b>POWIERZCHNIA W M2</b>
Krupski Młyn	3	59
Miasteczko Śląskie	152	509673
Ożarowice	429	852880
Radzionków	33	127778
Świerklaniec	62	894686
Tarnowskie Góry	253	1162697
Tworóg	25	257472
Zbrosławice	285	1169796
Kalety	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>1242</b>	<b>4975041</b>

Z ogólnej powierzchni zasobu trwałym zarządem na rzecz państwowych jednostek organizacyjnych obciążone są działki o łącznej powierzchni **244,8806 ha**, z czego zarządem o charakterze odpłatnym **43,1024 ha**.

Dodatkowo nieruchomości o łącznej powierzchni **31,8206 ha** zostały udostępnione poprzez zawarcie umów dzierżawy.

Całkowita powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Tarnogórskiego oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi **1123,8322 ha**. W poniższym zestawieniu zobrazowano podział nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według położenia na terenie poszczególnych gmin.

<b>STAN NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE NA DZIEŃ 31.12.2009</b>		
<b>GMINA</b>	<b>ILOŚĆ DZIAŁEK</b>	<b>POWIERZCHNIA W M<sup>2</sup></b>
Krupski Młyn	101	1638865
Miasteczko Śląskie	503	3032681
Ożarowice	13	99075
Radzionków	302	1032113
Świerklaniec	36	65430
Tarnowskie Góry	1390	3119762
Tworóg	43	503377
Zbrosławice	195	931179
Kalety	279	815840
<b>RAZEM</b>	<b>2862</b>	<b>11238322</b>

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań i ma charakter ramowy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania czy też poddaniu jej procesowi aktualizacji w zakresie wnoszonej opłaty rocznej będą zapadały indywidualnie. W wymaganych prawem przypadkach do Wojewody Śląskiego kierowane będą wnioski o wyrażanie zgody na dokonanie czynności zbycia bądź nabycia nieruchomości do zasobu.

## **PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

Nabywanie oraz udostępnianie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa następuje w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki wyrażonej w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w zależności od potrzeb realizacji zadań publicznych oraz w oparciu o zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź studiów uwarunkowań kierunków zagospodarowania dla terenów, na których leżą poszczególne nieruchomości. Udostępnieniu nie podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej zarówno Staroście Tarnogórskiemu, jak i państwowym jednostkom organizacyjnym.

Nieruchomości, których lokalizacja, przeznaczenie w planie miejscowym, wysokie koszty utrzymania lub inne cechy czynią zbędnymi dla realizacji celów publicznych przewidzianych się do udostępnienia w drodze umów o charakterze obligacyjnym bądź do zbycia.

Z reguły zawierane umowy dzierżawy czy najmu są wynikiem postępowań zainicjowanych przez podmioty kierujące do tutejszego organu wnioski o udostępnienie nieruchomości. Z urzędu prowadzone są postępowania mające na celu wydzierżawianie terenów, dla których wygasają umowy bądź w przypadkach stwierdzenia bezumownego korzystania. W latach 2010-2012 planuje się intensywne prace nad uregulowaniem kwestii korzystania z gruntów Skarbu Państwa zajętych pod zarządzenia przesyłowe, poprzez zawieranie umów dzierżawy bądź z wykorzystaniem instytucji służebności przesyłu.

Z uwagi na konieczność racjonalnego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste zapewniające Skarbowi Państwa oraz Powiatowi Tarnogórskiemu stały dochód w postaci opłat rocznych nie będą zbywane.

W latach 2010-2012 przewiduje się jeden przypadek nabycia nieruchomości w drodze umowy sprzedaży w związku z potrzebą realizowania celów publicznych z zakresu zadań statutowych jednostek organizacyjnych Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach. Przedmiotem nabycia może być zabudowana nieruchomość Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oznaczona numerem ewidencyjnym 247/15 obręb Tarnowskie Góry km. 3 o pow. 0,2580ha zapisana w księdze wieczystej KW Nr 43876 Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach. Na chwilę obecną nie jest możliwe precyzyjne wskazanie daty nabycia z uwagi na brak jednoznacznego stanowiska w sprawie Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, co do niezbędności nieruchomości i źródeł finansowania, jak też trudno określić, czy do nabycia nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa dojdzie w drodze rokowań czy też na skutek wywłaszczenia.

W zależności od potrzeby realizacji celów publicznych Skarbu Państwa bądź jednostek organizacyjnych możliwe będą przypadki przyjmowania darowizn lub dokonywania zamiany. Nie należy również wykluczyć możliwości przekazania nieruchomości do zasobu w drodze umowy zgodnie z art. 902<sup>1</sup> § 1 *Kodeksu cywilnego*. Czynności prawne nabycia nieruchomości do zasobu mogą być związane z realizacją inwestycji w zakresie budowy fragmentów autostrady A-1, której dwa odcinki przebiegają przez gminy Ożarówce i Zbrostawice.

Inne przypadki dotyczą regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne krajowe (DK-11, DK-78 i DK-94) w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

W ramach regulacji stanu prawnego nieruchomości zasobu możliwe jest nabywanie nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej spadków otwartych przed 2004 rokiem, co do których do dnia dzisiejszego nie przeprowadzono postępowań sądowych.

Wśród źródeł nabycia nieruchomości niezależnych od woli *statio fisci* Skarbu Państwa wskazać należy na możliwość nabycia własności w trybie określonym w art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, wedle którego *państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa*.

Biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną oraz zachodzące zmiany w zakresie restrukturyzacji przedsiębiorstw państwowych nie można wykluczyć nabycia do zasobu własności nieruchomości na mocy decyzji Ministra Skarbu Państwa wydawanych w trybie art. 7a ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.).

### **PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb realizacji zadań publicznych w poszczególnych latach.

Wśród wydatków należy wskazać następujące źródła ich powstania: ogłoszenia o wykazach i przetargach, opracowania geodezyjne w tym usługi geodezyjne obejmujące podziały, rozgraniczenia, wznowienia znaków granicznych czy zmiany klasyfikacji użytków w celu uzgodnienia rzeczywistego stanu na gruncie ze stanem ujawnionym w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz księgach wieczystych, wyceny, opłaty sądowe i notarialne.

Wydatki spowodowane nabyciem nieruchomości związane są z obowiązkiem wypłaty odszkodowań za grunty przejęte pod drogi krajowe w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, przy czym zgodnie z przyjętą procedurą każdorazowemu ustaleniu wysokości odszkodowania w drodze decyzji administracyjnej Starosty Tarnogórskiego towarzyszy wniosek kierowany do Wojewody Śląskiego o zwiększenie dotacji w części przeznaczonej na wypłaty odszkodowań (w dziale 700, rozdz. 70005 § 4590 i § 4600). Z uwagi na obowiązujące regulacje w zakresie procedury ustalania i wypłaty odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne, do każdego postępowania sporządzany jest operat szacunkowy uwzględniający indywidualne cechy nieruchomości, przesądzające o jej wartości. Z uwagi na różnorodność nieruchomości, jak i trudną do określenia liczbę wydanych przez Wojewodę Śląskiego decyzji administracyjnych o przejściu na rzecz Skarbu Państwa, Województwa Śląskiego lub Powiatu Tarnogórskiego prawa własności gruntu zajętego pod drogi publiczne krajowe, wojewódzkie lub powiatowe, nie jest możliwe oszacowanie wydatków na ten cel, które Skarb Państwa będzie zobowiązany ponieść w kolejnych latach obowiązywania niniejszego Planu.

### **PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

Planowane w 2010 roku wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wyniosą w przybliżeniu **2.439.804,- złotych**, natomiast wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wyniosą **25.652,-złotych**.

W kolejnych latach tj. w 2011 i 2012 roku zakłada się wzrost uzyskiwanych wpływów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, przy czym uzależnione to będzie od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, pozytywnego zakończenia procedury aktualizacji opłat oraz udzielonych bonifikat od tych opłat.

Powyższe założenie zachowuje aktualność w sytuacji, gdy kwota dotacji umożliwi przeznaczenie na sporządzanie operatów szacunkowych w poszczególnych latach po 15.000,-złotych.

Prognozuje się wówczas, że wpływy osiągnięte z opłat rocznych w 2011 roku wyniosą **2.606.787,- złotych**, zaś w 2012 roku **2.774.287,-złotych**.

Z kolei wpływy z tytułu trwałego zarządu w poszczególnych latach mogą ulec zmniejszeniu na skutek udzielonych przez Starostę Tarnogórskiego za zgodą Wojewody Śląskiego bonifikat, o które każdego roku występują państwowe jednostki organizacyjne.

W 2010 roku z tytułu zawartych umów o udostępnienie nieruchomości zasobu planuje się pozyskać kwotę 57.140,-złoty, natomiast w kolejnych latach odpowiednio 45.153,-złote w 2011 roku i 41.254,-złote w 2012 roku.

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

W latach 2010-2012 przewiduje się kontynuowanie trwającego od kilku lat procesu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym na podstawie umów oraz decyzji wojewody. Liczba przeprowadzonych aktualizacji uzależniona będzie od wysokości dotacji udzielanych przez Wojewodę Śląskiego na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, po uwzględnieniu innych wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, w szczególności wydatków na utrzymanie nieruchomości po Zakładach Chemicznych „Tarnowskie Góry” w Tarnowskich Górach w likwidacji. Według przyjętej koncepcji aktualizacja dotyczyć będzie przede wszystkim użytkowników wieczystych Skarbu Państwa, w stosunku do których opłaty roczne ustalane były w latach dziewięćdziesiątych, a wartość nieruchomości stanowiących podstawę ustalenia opłaty rażąco odbiega od aktualnych ich wartości.

Analogicznie przedstawia się kwestia aktualizacji opłat rocznych za trwałe zarząd, przy czym z uwagi na możliwość realizacji wyższych dochodów Skarbu Państwa przy zaangażowaniu tych samych środków publicznych przeznaczanych na sporządzanie poszczególnych operatów szacunkowych, priorytetowy charakter będą miały aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste podmiotów, dla których stawka procentowa wynosi 3%.

Obok wielkości dotacji przyznawanej na wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej o skali aktualizacji opłat decydować będzie koszt sporządzenia poszczególnych operatów szacunkowych wykonywanych przez rzeczoznawcę majątkowego, wyłanianego każdego roku w oparciu o przepisy *Prawa zamówień publicznych*.

Oba wymienione wyżej czynniki powodują, iż trudne jest określenie faktycznych kosztów procesu aktualizacji w poszczególnych latach oraz wzrostu dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu.

Jednakże założyć można, że tutejszy organ planuje wydatkować na ten cel w latach 2010-2012 kwotę 45.000,-złoty.

### **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

W najbliższych trzech latach głównym zadaniem związanym z gospodarowaniem publicznym zasobem nieruchomości państwowych z terenu Powiatu Tarnogórskiego będzie kompleksowa regulacja stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi publiczne krajowe poprzez oddanie ich decyzjami w trwałe zarząd. Przez teren Powiatu Tarnogórskiego przebiegają trzy istotne szlaki komunikacyjne o randze dróg krajowych, a mianowicie droga krajowa nr 78 (DK-78) o przebiegu: granica państwa (Chałupki) – Gliwice – Tarnowskie Góry – Świerklaniec – Siewierz – Zawiercie i droga krajowa nr 11 (DK-11) o przebiegu: granica województwa - Lubliniec - Tarnowskie Góry – Bytom oraz droga krajowa nr 94 (DK-94) o przebiegu: Opole - Pyskowice - Bytom - Będzin.

W uzgodnieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych – Oddział w Katowicach na odbitkach map określono granice pasa drogowego ze wskazaniem poszczególnych działek ewidencyjnych zajętych pod pasy dróg krajowych. Wstępna analiza zebranych danych wskazuje, iż w trwałe zarząd będzie oddany teren o łącznej powierzchni około 105 ha.

Prace te zostaną rozłożone na najbliższe trzy lata, przy czym w 2012 roku uregulowane zostaną te z nieruchomości, co do których stwierdzono konieczność przeprowadzenia podziałów geodezyjnych oraz rozgraniczeń.

W poszczególnych latach z tytułu sprzedaży nieruchomości planuje się pozyskanie następujących dochodów:

- w roku 2010 – 134 440 zł
- w roku 2011 – 67 000 zł
- w roku 2012 – 375 000 zł

Poniższa tabela zawiera zestawienie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w poszczególnych latach.

<b>NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA PRZEZNACZONE DO ZBYCIA</b>						
<b>W 2010 ROKU</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Obręb, karta mapy</b>	<b>Numer działki</b>	<b>Powierzchnia działki w m2</b>	<b>Oznaczenie użytków</b>	<b>Oznaczenie księgi wieczystej</b>	<b>Sposób zagospodarowania nieruchomości</b>
1	Radzionków km.11	<b>183/40</b>	643	B	KW Nr 56152 udział Skarbu Państwa wynosi 80/2560 części	Działka zabudowana domem mieszkalnym
2	Radzionków km.19	<b>1514/46</b>	44	B	KW Nr 44239	Działka zabudowana garażem ze środków własnych najemcy. Umowa dzierżawy na czas określony od 01.01.2008r. do 31.12.2010r.
3	Radzionków km.19	<b>1573/46</b>	51	B	KW Nr 44239	Działka zabudowana garażem ze środków własnych najemcy. Umowa dzierżawy na czas określony od 01.01.2008r. do 31.12.2010r.
4	Radzionków km.19	<b>1515/46</b>	67	B	KW Nr 44239	Działka zabudowana garażem
5	Wieszowa km.11	<b>368/20</b>	1250	PsIII	KW Nr 3413	Działka niezabudowana
<b>W 2011 ROKU</b>						
1	Zbrosławice km.1	<b>597/161</b>	770	LsIV	KW Nr 73296	Działka niezabudowana
2	Nakło km.3	<b>1688/104</b> <b>1689/111</b>	699 179	B-RV	KW Nr 18210 udział Skarbu Państwa wynosi 3/4 części	Działka w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa zabudowana budynkiem mieszkalnym
<b>W 2012 ROKU</b>						
1	Tarnowskie Góry km.8	<b>173/18</b>	3033	dr, Tr	KW Nr 9272	Działka niezabudowana, umowa dzierżawy na czas nieokreślony (przedmiotem dzierżawy objęty jest fragment działki o pow. 1200 m <sup>2</sup> )
2	Tworóg km.6	<b>544/89</b>	526	B	KW Nr 27115	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym
3	Żyglin km.1 dod. 1	<b>1669/1</b>	1126	B	KW Nr 51475	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym
4	Tarnowskie Góry km.2	<b>341/105</b>	1630	B, RV	KW Nr 45177	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym

Z uwagi na różnorodność zdarzeń prawnych mogących być przyczyną nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, na chwilę obecną przewiduje się nabycie następujących nieruchomości ujętych w poniższej tabeli.

<b>NIERUCHOMOŚCI PRZEWIDZIANE DO NABYCIA NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA W LATACH 2010-2012</b>						
<b>Lp.</b>	<b>Obręb, karta mapy</b>	<b>Numer działki</b>	<b>Powierzchnia działki w m2</b>	<b>Oznaczenie użytków</b>	<b>Oznaczenie księgi wieczystej</b>	<b>Podstawa nabycia</b>
1.	Krupski Młyn km.10	<b>30/9</b>	345	dr	KW Nr 46645	Zrzeczenie prawa użytkowania wieczystego
2.	Żyglin km.1 dod. 1	<b>1669/1</b>	1126	B	KW Nr 51475	Zrzeczenie
3.	Tarnowskie Góry km.2	<b>341/105</b>	1630	B, RV	KW Nr 45177	Spadkobranie ustawowe

/Starosta Powiatu Tarnogórskiego/