



Krasnymstaw, 2019 – 04 – 26

OR.0003.10.2019.SK

**Pan
Leszek Janeczek
Radny Rady Powiatu w Krasnymstawie**

W odpowiedzi na złożoną przez Pana na Sesji Rady Powiatu w Krasnymstawie w dniu 15 kwietnia 2019 roku interpelację dotyczącą długofalowego programu pozyskania kadry lekarskiej dla krasnostawskiego szpitala – w kontekście wygospodarowania z zasobów gruntowych miasta lub powiatu działek pod budowę domu na daleko idących preferencyjnych warunkach, wyjaśniam jak poniżej.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości należy do zarządu powiatu. Polega ono w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 o gospodarce nieruchomościami, m.in. na zbywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej w myśl art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, należy do wyłącznej kompetencji Rady Powiatu. Ponadto zasady gospodarowania nieruchomościami mienia powiatu reguluje obowiązująca uchwała Nr XX/160/04 Rady Powiatu w Krasnymstawie z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości. Zgodnie z § 4 uchwały rady powiatu nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być m.in. zbywane w szczególności poprzez sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste.

W kontekście powyższych wyjaśnień, nadmieniam że w powiatowym zasobie nieruchomości znajduje się 71 działek. Z tego 66 działek obecnie oddanych w trwały zarząd ustanowiony na rzecz powiatowych jednostek organizacyjnych i na określone cele – zgodnie z decyzjami o ustanowieniu trwałego zarządu. Działki będące bezpośrednio w powiatowym zasobie nieruchomości – w ilości 5 szt. nie są działkami przeznaczonymi pod budownictwo jednorodzinne.

Obrót nieruchomościami (w tym nieruchomościami znajdującymi się w powiatowym zasobie nieruchomości) uregulowany jest w art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przytoczonym artykułem nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,

przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Nieruchomość może być także przekazywana nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Ponadto nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, z wyjątkiem realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Nieruchomość może być, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel darowizna podlega odwołaniu.

Celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ww. ustawy są m.in.:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, drogi wodne, linie kolejowe itp.,
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych i wiele innych.....

Niniejszy katalog celów publicznych zawarty w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymienia ich wiele, nie zalicza jednak do takowych cyt. „oferowanie młodym lekarzom rozpoczynającym pracę terenu pod budowę domu – na daleko preferencyjnych warunkach”. W związku z powyższym nie ma możliwości przekazania takich nieruchomości – w drodze darowizny. Ponadto nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego (art. 13 ust 1b). Jednocześnie od początku 2019 roku – na mocy przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów „znikło” użytkowanie wieczyste gruntu, które przekształciło się w prawo własności. W związku z powyższym „dzierżawa wieczysta, 1 zł za m2 o której Pan wspomina” w swojej interpelacji – w świetle obowiązujących przepisów również nie ma zastosowania.

Należy również podkreślić, że zgodnie z art. 37 ustawy – nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Zbycie w trybie bezprzetargowym może nastąpić na rzecz osób lub podmiotów wymienionych w art. 37 ust. 2 ustawy. Do niniejszego katalogu, tj. zbycia w trybie bezprzetargowym nie można zaliczyć jednak celu jakim byłaby dzierżawa lub inna forma obrotu nieruchomościami dla kadry lekarskiej rozpoczynającej pracę.

Natomiast przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość

nieruchomości. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości. W przypadku jednak, gdy drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie cen rynkowych a także biorąc pod uwagę przepisy prawa – nie ma również możliwości ustalenia ceny wywoławczej na tak niskim poziomie, o którym Pan wspomniał w swoim piśmie.

Reasumując, wobec szczegółowo określonych zasad przepisami prawa dot. gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości oraz przeanalizowaniem nieruchomości będących w powiatowym zasobie pod kątem ewentualnego zagospodarowania pod cele budowlane, uprzejmie informuję, że Powiat Krasnostawski nie dysponuje nieruchomościami spełniającymi kryteria przedstawione w Pana interpelacji.

Nadmienić również należy, że obowiązujące przepisy prawa nie dają możliwości przekazywania w sposób uprzywilejowany nieruchomości z zasobu – pewnym grupom zawodowym.

Odnosząc się zaś do kwestii ewentualnego wygospodarowania zasobów gruntowych miasta, informuję Pana że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje odpowiednio wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W związku z powyższym propozycja wygospodarowania z zasobów gruntowych miasta na działki budowlane powinna być skierowana do odpowiedniego organu, tj. w tym przypadku Burmistrza Krasnegostawu.

Starosta
Powiatu Krasnostawskiego
Zastępca Naczelnika Wydziału
Cadastral, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTA
Andrzej Leńczuk

Odpisem 2906.2019



