



Starosta Kielecki

**Załącznik
do Zarządzenia Nr 175/2024
Starosty Kieleckiego
z dnia 31.10.2024 r.**

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA
NA LATA 2025-2027**

**Starostwo Powiatowe w Kielcach
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami**

Kielce, 31 października 2024 r.

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

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kieleckiego na lata 2025-2027 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145.):

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

- 1) Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (pkt II i pkt III), 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 (pkt IV).
- 3) Prognozę (pkt V) 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 (pkt VI).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości, a następnie na ich podstawie określenie celów zagospodarowania, co w efekcie prowadzi do racjonalnego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami publicznymi.

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. - 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

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kieleckiego prowadzona jest w formie elektronicznej przy użyciu programu MIENIE, w powiązaniu z aktualną bazą danych ewidencji gruntów i budynków, prowadzoną przy użyciu programu EWOPIS. Jako podstawę opracowania zestawienia przyjęto bazę nieruchomości zasobu według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.

Na zasób nieruchomości Skarbu Państwa z obszaru Powiatu Kieleckiego składa się **4082 działek ewidencyjnych**, o łącznej powierzchni **792,0428 ha**, w tym:

- a) 791 działek o łącznej pow. 157,4868 ha w bezpośrednim gospodarowaniu Starosty,
- b) 24 działek o łącznej pow. 1,3275 ha znajduje się w dzierżawie osób fizycznych i prawnych,
- c) 3 działki o łącznej pow. 1,3447 ha pozostają w użytkowaniu podmiotu zewnętrznego,
- d) 3264 działki o łącznej pow. 631,8838 ha znajdują się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa.

Ponadto w dyspozycji Starosty Kieleckiego znajduje się też udział w wysokości $\frac{1}{4}$ w zabudowanej nieruchomości położonej w Nowym Targu przy ul. Szaflarskiej 42, stanowiącej działkę nr 12608/2.

Zestawienie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa pozostających w dyspozycji Starosty - nie przekazanych w trwały zarząd, stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Planu.

Zestawienie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd, stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego Planu.

III

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa z obszaru Powiatu Kieleckiego oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w formie elektronicznej, przy użyciu programu MIENIE oraz programu UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, wspomagającym zadania związane z naliczaniem i aktualizowaniem wysokości należnych na rzecz Skarbu Państwa opłat z tytułu tego użytkowania. Jako podstawę do opracowania zestawienia przyjęto bazę nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r.

W użytkowaniu wieczystym znajduje się 1906 działek z obszaru Powiatu Kieleckiego, o łącznej powierzchni 9033,7685 ha, wykazanych w Załączniku Nr 3 do niniejszego Planu.

IV

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI AKTUALNEGO PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU

Poprzedni Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowany był na lata 2022-2024. Wskazywał on szczegółowe kierunki dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości, w tym ich rozdysponowania, a także działania związane z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.

W latach 2022-2024 dokonano aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, dla których poprzednia wysokość opłaty ustalona została w latach 2015-2016.

Ilościowy zakres dokonanych aktualizacji opłat rocznych w rozbiu na poszczególne lata obrazuje poniższa tabela:

Rok dokonania aktualizacji	Ilość działek, dla których zaktualizowano opłatę	Powierzchnia działek, dla których zaktualizowano opłatę [ha]	Wzrost wysokości opłat w wyniku aktualizacji [zł]
2022	129	161,3075	106 913,98
2023	145	267,2197	137 997,71
2024	185	158,3176	253 862,74
łącznie:	459	586,8448	498 774,43

W latach 2022-2024 dokonano zgodnie z obecnie obowiązującym Planem oczekiwanego rozdysponowania, w tym sprzedaży, darowizny i udostępnienia nieruchomości zasobu. Sposób i formę oraz dane ilościowe dotyczące rozdysponowanych zgodnie z założeniami Planu nieruchomości zasobu, przedstawiono w poniższych tabelach.

Grunty wydierżawione:						
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek gruntowy	Okres dzierżawy
1	Bodzentyn	Święta Katarzyna	353/27	0,0170	użytki rolne	Umowa z dn. 25.03.2022r. na okres 3 lat
2	Raków	Raków	2205/3	0,1866	użytki rolne	Umowa z dn. 24.10.2022r. na okres 5 lat
3	Raków	Raków	3180	0,2600	inne tereny zabudowane	Umowa z dn. 1.12.2022r. na okres 3 lat

Nieruchomości zbyte w drodze darowizny:						
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek gruntowy	Na rzecz
1	Masłów	Wola Kopcowa	547/7 547/10	0,0194	łąki	na rzecz Gminy Masłów
2	Zagnańsk	Gruszka	288/4 288/5 306/3 308/3 1285/18 1442/1 1443/1 1444/1 1445/1	0,8942	drogi	na rzecz Gminy Zagnańsk

W trakcie aktualnego okresu planowania, na podstawie zaistniałych potrzeb, po uwzględnieniu zainteresowania potencjalnych nabywców i użytkowników, w oparciu o składane wnioski i wyniki analizy możliwości zagospodarowania gruntów Skarbu Państwa, dokonano ponadto nieuwzględnionego w Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowanego na lata 2022-2024, rozdysponowania nieruchomości - co zostało wykazane w poniższych tabelach:

Grunty wydzierżawione:					
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Przedmiot dzierżawy	Okres dzierżawy
1	Nowa Słupia	Nowa Słupia	2039/2	Maszt metalowy o wysokości 3m licząc od połaci dachu i 2 metry kwadratowe powierzchni strychu, usytuowanych w budynku posadowionym na działce nr 2039/2.	Umowa z dn. 04.11.2022 r. na okres 3 lat

Nieruchomości zbyte w drodze darowizny:						
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek	Na rzecz
1	Chęciny	Tokarnia	425/3	0,2150	pastwiska trwałe	na rzecz Gminy Chęciny

Nieruchomość przekazana w użytkowanie:						
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek	Na okres
1	Nowa Słupia	Nowa Słupia	2039/1 2039/2 2039/3	1,3447	las, tereny zabudowane	Umowa - akt notarialny z dnia 30.05.2023r. na okres 50 lat

Nieruchomość przekazana w użyczenie:

Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek	Na okres
1	Piekoszów	Podzamcze	37/1	0,3300	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Umowa z dnia 10.03.2023r. na okres 3 lat

Zbycie udziałów w prawie własności nieruchomości:

Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Użytek	Data sprzedaży
1	Raków	Chańcza	722	0,2700	użytki rolne	Umowa - akt notarialny z dnia 06.06.2024 r.

W okresie obowiązywania planu wykorzystania zasobu na lata 2022-2024, wydierżawione na podstawie umów zawartych w uprzednich latach pozostawało 21 działek pod zbiornikiem wodnym w Kaniowie oraz działka nr 2002 w Nowej Słupi.

W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 przewidziano ustanowienie trwałego zarządu do 16 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 20,6865 ha. Dla wszystkich działek zostały wydane decyzje przekazujące w trwały zarząd na rzecz GDDKiA. Ponadto w okresie objętym planem przekazano 13 działek o łącznej powierzchni 0,4259 ha w trwały zarząd dla GDDKiA.

W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 przewidziano wygaszenie trwałego zarządu do 2 działek o łącznej powierzchni 0,0034 ha. Dla obu działek zostały wydane decyzje orzekające wygaśnięcie trwałego zarządu sprawowanego przez GDDKiA. Dodatkowo w okresie objętym planem wygaszono trwały zarząd do 7 działek o łącznej powierzchni 0,8873 ha.

Opracowany na lata 2022-2024 Plan zakładał możliwość wprowadzenia korekt i zmian, wynikających z pojawiających się uwarunkowań prawnych i faktycznych, a także z rozstrzygnięć i potrzeb, które mogły mieć miejsce na przestrzeni okresu jego obowiązywania. Powyższe przesłanki były powodem wprowadzania w toku realizacji Planu zmian, względem jego pierwotnej wersji. Wszystkie zmiany poparte były decyzjami i działaniami wpisującymi się w zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa.

V

PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW I WPŁYWÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODAROWANIEM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

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

Rozstrzygnięcia o sposobie udostępniania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa podejmowane będą indywidualnie, przy czym zakłada się udostępnianie nieruchomości zasobu w pierwszej kolejności na potrzeby realizacji celów publicznych, poprzez darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a w szczególnych przypadkach także sprzedaż. Przy udostępnianiu nieruchomości Starosta związany jest z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Starosta gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa pod nadzorem Wojewody Świętokrzyskiego. W związku z tym podejmowanie przez Starostę decyzji o formie i sposobie udostępniania nieruchomości następuje, we wskazanych w ustawie przypadkach, po uzyskaniu zgody Wojewody.

Udostępnianie nieruchomości zasobu według indywidualnych wniosków procedowane będzie z uwzględnieniem ich przeznaczenia w miejscowych lub ogólnych planach zagospodarowania przestrzennego, przy założeniu pozyskiwania z tego tytułu regularnych wpływów do budżetu Państwa. Rozstrzygnięcia o nabywaniu nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa podejmowane będą indywidualnie, za zgodą Wojewody, w związku z koniecznością realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wypełniania obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w związku z realizacją celów publicznych. Nabywanie nieruchomości do zasobu następuje na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Skarb Państwa będzie nabywał nieruchomości również z mocy samego prawa, na podstawie unormowań zawartych w szczególności w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami, ustawie z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Na podstawie pozyskanych z poszczególnych gmin powiatu kieleckiego informacji prognozuje się, że w najbliższym czasie z zasobu Skarbu Państwa wyłączonych zostanie 9 nieruchomości o powierzchni łącznej 0,8927 ha, które podlegają komunalizacji na rzecz Gmin, w trybie przepisów szczególnych (w tym ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym). Ponadto prognozowane jest sukcesywne przekazywanie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa gruntów leśnych w zarząd Lasów Państwowych, prowadzone przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

Wykazy działek wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, planowanych do udostępniania, przedstawiono w punkcie VI Planu - w Programie zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, realizowanymi w ramach gospodarowania nieruchomościami państwowymi, uzależnione są od pojawiających się celów publicznych, opinii i wskazań Organu nadzorującego Starostę w sprawach z powyższego zakresu, a także w istotny sposób od wysokości dotacji przekazywanych z budżetu państwa na realizację zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa.

W związku z prognozowanymi procedurami związanymi z udostępnianiem nieruchomości zasobu (punkt VI) przewiduje się konieczność pozyskania operatów szacunkowych oraz publikacji ogłoszeń o wykazach nieruchomości oraz publikacji informacji o przetargach w mediach. Koszt tych dokumentów i usług przewiduje się na kwotę około 15000,00 zł .

C. Prognoza 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:

Prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, sporządzono się na podstawie analizy wpływów osiąganych z w/w tytułów w latach poprzednich.

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 tego tytułu 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 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Opłaty z powyższych tytułów, na wniosek beneficjentów, mogą być wnoszone z bonifikatą, w ratach lub jednorazowo. Z uwagi na to oszacowanie dochodu jaki Skarb Państwa może osiągnąć z ww. tytułów w latach 2025-2027, jest bardzo przybliżone. Szacowanie tych wpływów oparto na analizie statystycznej opłat wnoszonych w latach ubiegłych

W odpłatnym trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa (Komendy Wojewódzkiej Policji, Komendy Miejskiej Straży) znajdują się nieruchomości składające się 17 działek ewidencyjnych. Natomiast w nieodpłatnym – na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Autostrad znajduje się 3247 działek ewidencyjnych.

Prognozuje się, że wpływy Skarbu Państwa z powyższych tytułów będą kształtować się na poziomie wskazanym w poniższej tabeli:

Prognozowane wpływy z opłat związanych użytkowaniem wieczystym oraz trwałym zarządem gruntów Skarbu Państwa:				
Lp.	RODZAJ WPŁYWÓW	2025 ROK	2026 ROK	2027 ROK
1	Opłaty za użytkowanie wieczyste	3.845.500,00 zł	3.922.400,00 zł	4.001.000,00 zł
2	Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	38.457,00 zł	38.457,00 zł	38.457,00 zł
3	Opłaty z tytułu trwałego zarządu	2.720,00 zł	2.720,00 zł	2.720,00 zł

D. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości:

W latach 2025-2027 przewidywane jest zaktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa - średnio rocznie - na poziomie obejmującym grunty o powierzchni około 200 ha. Wartość ta oszacowana jest na podstawie analizy danych statystycznych z ubiegłych lat. Zaznaczyć należy, że ilość nieruchomości będących przedmiotem aktualizacji, uzależniona będzie od środków finansowych przeznaczonych na sporządzenie operatów szacunkowych w danym roku kalendarzowym. Wysokość tych środków zależy natomiast od poziomu dotacji przekazywanych Staroście z budżetu Państwa.

W pierwszej kolejności aktualizacja obejmować będzie grunty Skarbu Państwa, dla których ostatnia wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była ustalana w latach 2015-2017.

Nie przewiduje się w latach objętych planem aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Jest to konsekwencją analizy potencjalnych kosztów i zysków. Wynika z niej, że szacowane koszty przeprowadzenia aktualizacji (koszty operatów szacunkowych), przewyższają spodziewany, niewielki wzrost dochodu Skarbu Państwa z tego tytułu.

VI

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Niniejszy Program nakreśla na lata 2025-2027 główne kierunki działania Starosty Kieleckiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, położonymi na obszarze Powiatu Kieleckiego.

Starosta Kielecki, działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, w ramach wykonywanych przez niego zadań z zakresu administracji rządowej, gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz przeznaczenie nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poszczególnych gmin powiatu. Gospodarowanie

nieruchomościami odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Szczegółowe zasady i formy zagospodarowania nieruchomości publicznych uregulowane są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami. Jako podstawowe sposoby zagospodarowania nieruchomości ustawa wskazuje sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, przekazywanie jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych, oddawanie w najem, dzierżawę, użytkowanie bądź użyczenie, przekazywanie w trwały zarząd, a także obciążanie ich ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Program zakłada, że podejmowanie rozstrzygnięć o sposobie zagospodarowania, zapadać będzie indywidualnie w odniesieniu do każdej nieruchomości i będzie konsekwencją zabezpieczenia ewentualnych potrzeb publicznych. W pierwszej kolejności nieruchomości Zasobu wykorzystywane będą na cele społeczne i publiczne. Wyżej powołana ustawa wskazuje, że należą do nich w szczególności: budowa dróg publicznych, linii kolejowych i innych obiektów transportu publicznego, budowa obiektów i przewodów służących do przesyłania między innymi wody, ścieków, pary, gazów, energii elektrycznej, a także sieci i przewodów telekomunikacyjnych. Do celów publicznych należy także budowa obiektów służących służbie zdrowia, administracji publicznej, obronności państwa, a także ochronie środowiska. Wśród tych celów znajdują się też zadania związane z ochroną zabytków.

Należy mieć na uwadze, że starostowie gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa pod ścisłym nadzorem wojewodów. W konsekwencji powyższego podejmowanie przez Starostę decyzji o zbyciu czy o formach udostępniania nieruchomości, może nastąpić po uzyskaniu w każdym indywidualnym przypadku zgody Wojewody Świętokrzyskiego.

W niniejszym Programie przyjęto przy tym założenie, że sprzedaż nieruchomości daje wyłącznie jednorazowy przychód, powodując jednocześnie uszczuplenie majątku Skarbu Państwa. Natomiast rozdysponowanie ich w formie najmu, dzierżawy bądź użytkowania pozwoli na uzyskiwanie regularnych wpływów do budżetu Państwa, przy zachowaniu dotychczasowego stanu zasobu nieruchomości państwowych. Zbywanie nieruchomości musi być więc podyktowane istotnym interesem Skarbu Państwa. Obecnie nie znajduje się takich przesłanek, wobec czego Program nie przewiduje sprzedaży nieruchomości państwowych. Konieczność taka może pojawić się natomiast w trakcie trwałości niniejszego Programu, w konsekwencji czego dotychczasowe plany będą odpowiednio korygowane, adekwatnie do zaistniałych przypadków konieczności zbycia nieruchomości z zasobu.

W związku z koniecznością prawidłowego gospodarowania nieruchomościami pozostającymi w zasobie Skarbu Państwa, planowane jest przeprowadzanie systematycznych wizji w terenie, mających na celu ustalenie aktualnego stanu technicznego i zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, sposobu ich wykorzystywania, w tym zgodności gospodarowania z warunkami zawartych umów. Zadaniem wizji będzie też ustalenie zakresu działań niezbędnych do podjęcia, celem prawidłowego zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu Starosta będzie dokonywał naliczania, aktualizacji oraz ewentualnej windykacji opłat należnych z tytułu udostępnienia nieruchomości zasobu.

Do ważnych zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, należeć będzie reprezentowanie go w trwających i podejmowanych postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach. Obecnie Starosta jako organ reprezentujący Skarb Państwa w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami zasobu, uczestniczy w 277 postępowaniach sądowych. Planowane jest wszczynanie kolejnych postępowań, adekwatnie do pojawiających się wymogów regulacji w tym trybie stanu prawnego lub przypadków naruszania praw Skarbu Państwa do jego nieruchomości.

Program zakłada konieczność odpowiedniego rozdysponowania nieruchomości aktualnie zbędnych na cele publiczne.

1. W latach 2025-2027 przewiduje się do zbycia w drodze darowizny (wskazane w poniższej Tabeli nr 1) nieruchomości zasobu.

Tabela nr 1: Grunty przeznaczone do darowizny					
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Sposób użytkowania nieruchomości
1	Górno	Górno	90/4	0,4451	drogi
2	Masłów	Dąbrowa	222/1	0,0300	drogi
3	Miedziana Góra	Kostomłoty I	1267/3	0,0236	drogi
4	Morawica	Wola Morawicka	111/164 625/3	0,0018 0,0016	grunty przeznaczone pod budowę dróg
5	Zagnańsk	Kajetanów	980/8	0,0453	drogi
6	Zagnańsk	Umer	283/4	0,8052	użytki rolne

Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza możliwość dokonania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządu terytorialnego; darowizny te dokonywane są na określony, wskazany w umowie cel. Wyszczególnione w powyższej tabeli działki zostają przeznaczone do dokonania darowizny na publiczne, statutowe cele poszczególnych Gmin, na obszarze których są położone. Są one nieprzydatne na potrzeby Skarbu Państwa, natomiast niezbędne do wykonania zadań publicznych tych jednostek samorządowych i służyć będą potrzebom społeczności lokalnej. Każdy przypadek planowanych powyżej darowizn, wymagać będzie uzyskania indywidualnych zgód Wojewody Świętokrzyskiego.

2. W gospodarowaniu Starosty Kieleckiego znajduje się też udział w nieruchomości zabudowanej położonej w Nowym Targu. Gospodarowanie Starosty Kieleckiego powyższą nieruchomością jest konsekwencją wydania postanowienia spadkowego po poprzednim właścicielu nieruchomości, wskazującego jako organ właściwy do reprezentowania Skarbu Państwa miejscowy Organ. Starosta Kielecki prowadzi natomiast działania zmierzające do ewentualnej zmiany treści tego postanowienia lub podjęcia innych kroków prawnych, skutkujących przekazaniem nieruchomości w gospodarowanie właściwego ze względu na położenie nieruchomości Starosty.

3. Zgodnie ze wskazanymi wyżej zasadami, zbędne obecnie dla bezpośrednich potrzeb publicznych nieruchomości zasobu, zagospodarowane zostaną poprzez rozdysponowanie w formie dzierżawy, najmu bądź użytkowania.

Aktualnie na podstawie umowy przekazującej nieruchomość w odpłatne użytkowanie, zagospodarowana jest należąca do Skarbu Państwa, składająca się z działek 2039/1, 2039/2 i 2039/3 o łącznej powierzchni 1,3447 ha, zabudowana budynkiem stanowiącym „skrzydło zachodnie” klasztoru na Świętym Krzyżu oraz „budynkiem szpitalika”, nieruchomość położona w mieście Nowa Słupia. Umowa użytkowania została zawarta do dnia 30.05.2073 r. i zakłada się, że przy wypełnianiu wszystkich umownych powinności przez Użytkownika, będzie obowiązywała w trakcie trwania niniejszego Programu. Użytkownik

nieruchomości - Dom Zakonny Misjonarzy Oblatów Maryi Niepokalanej na Świętym Krzyżu - zgodnie z warunkami podpisanej umowy wypełnia wszelkie obowiązki jakie związane są z gospodarowaniem nieruchomościami publicznymi. Do Użytkownika należy także obowiązek dokonywania koniecznych napraw i remontów usytuowanych na nieruchomości budowli, również tych wskazywanych i wymaganych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Warunki umowy zapewniają więc prawidłowe użytkowanie i utrzymywanie nieruchomości, a także zabezpieczają oczekiwany, publiczny dostęp do niej.

Obecnie w bezpłatnym użyczeniu na rzecz Gminy Piekoszów znajduje się położona w Podzamczu Piekoszowskim nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr 37/1 o powierzchni 0,3300 ha, na której usytuowane są ruiny zabytkowego pałacu Tartów. Umowa obowiązuje do dnia 10.03.2026 r., a jej celem jest wykonanie prac konserwatorskich i zabezpieczenie powyższego zabytku. Program przewiduje przedłużenie powyższej umowy na kolejny okres czasu. W przypadku braku możliwości kontynuowania umowy, Starosta podejmie działania zmierzające do odpowiedniego zagospodarowania nieruchomości.

Do wydzierżawienia w latach 2025-2027 planuje się natomiast przeznaczyć nieruchomości wyszczególnione w poniższej **Tabeli nr 2**:

Tabela nr 2: Grunty przeznaczone do wydzierżawienia					
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Sposób użytkowania nieruchomości
1	Piekoszów	Zajączków	172	0,4400	użytki rolne
2	Raków	Raków	3180	0,2600	inne tereny zabudowane
3	Strawczyn	Promnik	310/20	1,5642	grunty rolne zabudowane
			310/21	0,1944	
			310/22	1,1556	

Planowane dzierżawy nieruchomości wykazanych pod pozycjami Lp. 1 i 2 stanowić będą kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości. Zostały wykazane w niniejszym Programie w powyższy sposób z uwagi na dobiegające końca okresy umowne, co wymagać będzie potencjalnie przeprowadzenia procedur zmierzających do kolejnego przekazania ich w dzierżawę. Natomiast nieruchomość wykazana w pozycji Lp. 3 **Tabeli nr 2** podlegała regulacji w zakresie jej stanu prawnego. Pozytywne zakończenie prowadzonych przez Starostę procedur w przedmiotowej sprawie, umożliwia wykorzystanie jej celem pozyskiwania potencjalnych wpływów do budżetu Państwa, na podstawie ewentualnej umowy dzierżawy. Wykazane w **Tabeli nr 2** nieruchomości, podobnie jak nieruchomości z **Tabeli nr 1 i nr 3**, nie są obecnie przewidziane do wykorzystania na cele publiczne, wobec czego tymczasowe formy ich zagospodarowania, umożliwiające jednocześnie pozyskiwanie dochodów na rzecz Skarbu Państwa, są najwłaściwszym sposobem ich zagospodarowania.

Obecnie w dzierżawie pozostają również działki wykazane w poniższej **Tabeli nr 3**. Umowy dzierżawy dotyczące działek wykazanych w tej tabeli, zostały natomiast zawarte na okresy przekraczające ramy niniejszego programowania.

Tabela nr 3: Grunty wydzierżawione					
Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr działki	Pow. [ha]	Sposób użytkowania nieruchomości
1	Raków	Raków	2205/3	0,1839	użytki rolne
2	Nowa Słupia	Nowa Słupia 0001 (miasto)	2002	0,3831	tereny zabudowane

3	Zagnańsk	Kaniów	822	0,0300	zbiornik wodny
4	Zagnańsk	Kaniów	823/2	0,0300	zbiornik wodny
5	Zagnańsk	Kaniów	824	0,0200	zbiornik wodny
6	Zagnańsk	Kaniów	825/2	0,0100	zbiornik wodny
7	Zagnańsk	Kaniów	826	0,0100	zbiornik wodny
8	Zagnańsk	Kaniów	827/2	0,0100	zbiornik wodny
9	Zagnańsk	Kaniów	828	0,0400	zbiornik wodny
10	Zagnańsk	Kaniów	829/2	0,0400	zbiornik wodny
11	Zagnańsk	Kaniów	832	0,0200	zbiornik wodny
12	Zagnańsk	Kaniów	833/2	0,0200	zbiornik wodny
13	Zagnańsk	Kaniów	834	0,0200	zbiornik wodny
14	Zagnańsk	Kaniów	835/2	0,0300	zbiornik wodny
15	Zagnańsk	Kaniów	838	0,0200	zbiornik wodny
16	Zagnańsk	Kaniów	839/2	0,0300	zbiornik wodny
17	Zagnańsk	Kaniów	841/2	0,0300	zbiornik wodny
18	Zagnańsk	Kaniów	843/2	0,0400	zbiornik wodny
19	Zagnańsk	Kaniów	845/2	0,0600	zbiornik wodny
20	Zagnańsk	Kaniów	1210/2	0,0100	zbiornik wodny
21	Zagnańsk	Kaniów	1211	0,0200	zbiornik wodny
22	Zagnańsk	Kaniów	1214/2	0,0005	zbiornik wodny
23	Zagnańsk	Kaniów	1215	0,0100	zbiornik wodny

4. Ponadto w bezpośrednim zarządzie Starosty znajduje się położona w Śladkowie Dużym, składająca się z działek nr 334/1, 334/2, 309 i 312 o łącznej powierzchni 11,0379 ha, nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa – Pałac w Śladkowie Dużym. W gospodarowanie Starosty Kieleckiego nieruchomość przeszła w roku 2024. Budynki Pałacu stanowią zabytki i znajdują się pod ochroną ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z tym Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał Staroście konieczne działania, zmierzające do zachowania właściwego stanu zabytku. Realizacja tych zadań – prace projektowe i budowlane – przebiegać będzie w latach 2025-2026. Po realizacji wskazań Konserwatora Zabytków, w zależności od stanu technicznego budynków, podjęte zostaną działania zmierzające do właściwego zagospodarowania nieruchomości.

5. Przeważająca ilość nieruchomości wchodzących w skład zasobu znajduje się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych i osób prawnych Skarbu Państwa, do których należą: Policja Państwowa, Państwowa Straż Pożarna, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

Instytucja trwałego zarządu należy do podstawowych form władania nieruchomościami Skarbu Państwa przez tworzone przez tenże jednostki, do których należą wyżej wyszczególnione podmioty. Unormowana została w Dziale II Rozdziale 5 wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednostki organizacyjne korzystają z nieruchomości, w które zostały uposażone w celu prowadzenia działalności należących do zakresu ich działania. Posiadają również uprawnienia do wykonywania na posiadanych nieruchomościach robót budowlanych, a także na określonych w ustawie zasadach do oddawania ich lub ich części w najem bądź dzierżawę - za wiedzą lub zgodą organu sprawującego nad nimi nadzór. Organem tym nie jest natomiast Starosta Kielecki, poprzez co szczegółowe sposoby zagospodarowania tych nieruchomości nie są bezpośrednio od niego zależne.

Na dzień sporządzania Programu w trwałym zarządzie Komendy Wojewódzkiej Policji znajdowały się nieruchomości składające się z 14 działek ewidencyjnych. W trwałym zarządzie Komendy Miejskiej Straży Pożarnej znajduje się nieruchomość składająca się z 3 działek. Natomiast w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych i Autostrad przekazano obecnie 3247 działek, głównie stanowiących pasy drogowe krajowych dróg publicznych.

Starosta względem nieruchomości przekazanych w trwały zarząd realizuje jedynie określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami procedury administracyjne oraz ewidencjonuje te nieruchomości. Decyzje o sposobie ich zagospodarowania podejmują natomiast jednostki organizacyjne.

6. Liczną grupę nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, pozostających w gospodarowaniu Starosty Kieleckiego stanowią grunty, które na mocy przepisów szczególnych powinny znajdować się we władaniu podmiotów właściwych do gospodarowania nimi. Należą do nich grunty pod wodami płynącymi, które zgodnie z ustawą Prawo wodne powinny znajdować się w dyspozycji Wód Polskich, grunty leśne podlegające zarządzaniu przez Lasy Państwowe oraz grunty rolne, które zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991r. - o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r.- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, powinny znajdować się, w zależności od zaistniałej sytuacji prawnej, we władaniu KOWR lub we własności poszczególnych Gmin powiatu.

Pozostawanie ich w zasobie, którym nadal gospodaruje Starosta jest konsekwencją niewystarczającego tempa realizowanych przez powyższe podmioty procedur, zmierzających do potwierdzenia przysługujących im praw. Sukcesywnie wydawane są przez Wojewodę Świętokrzyskiego decyzje potwierdzające wykonywanie prawa własności w stosunku do gruntów pokrytych wodami płynącymi przez Wody Polskie. Podobnie Wojewoda Świętokrzyski przekazuje protokolarnie Lasom Państwowym grunty zalesione. Z mniejszym tempem prowadzą właściwe procedury w przedmiotowych sprawach KOWR oraz Gminy.

Starostowie nie posiadają właściwych instrumentów, parku maszynowego, zaplecza finansowego i kadrowego, co z uwagi na ilość powyższych gruntów uniemożliwia ich zagospodarowanie zgodnie z ich przeznaczeniem. Możliwe jest ich ewentualne zabezpieczanie w wymagających tego sytuacjach, ewidencjonowanie oraz reprezentowanie przed podmiotami trzecimi, instytucjami i sądami. W okresie bieżącego programowania planowane jest więc podejmowanie przez Starostę indywidualnych działań, zmierzających do porządkowania statusu prawnego takich gruntów. W szczególności planuje się wystosowywanie do Wojewody Świętokrzyskiego wniosków o stwierdzenie nabycia przez poszczególne Gminy prawa własności do gruntów rolnych.

Częścią składową niniejszego Programu jest również tabela stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszego Planu. W tabeli tej, w kolumnie „Planowany sposób zagospodarowania”, podano planowane formy i sposoby gospodarowania nieruchomościami zasobu, indywidualnie dla każdej działki znajdującej się obecnie w zasobie gruntów będących w wyłącznej dyspozycji Starosty Kieleckiego.

Przy opracowywaniu niniejszego programu zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa należało uwzględnić, że koszty gospodarowania tymi nieruchomościami pokrywane są w całości z budżetu Państwa, w konsekwencji czego forma, a także sama możliwość ich zagospodarowania, uzależnione są od wysokości przyznawanych przez Wojewodę na ten cel środków finansowych.

STAROSTA KIELECKI
Tomasz Pleban