

Małgorzata Pracka

Wzór decyzji o ustanowienie trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej

Rocznik Samorządowy 6, 238-252

2017

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



Wzór decyzji o ustanowienie trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej

..... dnia września 2016 r.

Nr sprawy:.....

DECYZJA

Na podstawie art. 11 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 9 i 9 b¹, art. 43, art. 44, art. 45, art. 82, art. 83 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) na wniosek Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w z dnia 30.05.2016 r.

o r z e k a m:

1. Oddać w trwały zarząd na czas nieoznaczony Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą wnieruchomość położoną w przy ul. Wąskiej 1, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków miasta jako działka nr 117/1 (obręb VI, arkusz 32) o pow. 3,9951 ha, zapisaną w KW Nrjako własność Skarbu Państwa, zabudowaną:
 - budynkiem technicznym, jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 1627 m²,
 - budynkiem biurowo-administracyjnym, dwukondygnacyjnym oraz budynkiem łącznika, jednokondygnacyjnym o łącznej pow. użytkowej 926m²,
 - budynkiem gospodarczym, jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 33 m²,
 - budynkiem ochrony , jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 36 m².
2. Nieruchomość opisana w pkt. 1 niniejszej decyzji położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Centrum - Śródmieście uchwalonym uchwałą Nr 834/2006 Rady Miejskiej w z dnia 10.11.2006 r. (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 218, poz. 8216) oznaczonym symbolem: UT.OK.ZT –

- strefa kształtowania i koncentracji obiektów usług technicznych, obiektów produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji i zieleni.
3. Oddanie w trwały zarząd opisanej w pkt. 1 niniejszej decyzji nieruchomości następuje odpłatnie z przeznaczeniem na cele statutowe Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w związane z organizowaniem i prowadzeniem Centrum Powiadamiania Ratunkowego w
 4. Cena nieruchomości zabudowanej będącej przedmiotem przekazania w trwały zarząd wynikająca z jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 10.08.2016 r. wynosi 10.400.000 zł (słownie złotych: dziesięć milionów czterysta tysięcy złotych) w tym:
 - oszacowana wartość rynkowa gruntu wraz z zagospodarowaniem - 5.300.000 zł,
 - oszacowana wartość rynkowa budynków o łącznej pow. użytkowej 2.622 m² - 5.100.000 zł.
 5. Ustala się stawkę procentową opłaty rocznej za trwały zarząd w wysokości 0,1 % ceny nieruchomości oraz wysokość opłaty rocznej za trwały zarząd przedmiotową nieruchomością na kwotę 10.400 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy czterysta).
 6. Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu winny być uiszczane w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego bez dodatkowego powiadamiania na konto Urzędu Miejskiego w, PEKAO S.A. nr konta lub w kasie Urzędu Miejskiego w
 7. Opłatę roczną w pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu tj. w 2016 r. w wysokości 1.733,33 zł (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset trzydzieści trzy 33/100) należy wnieść w ciągu 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
 8. Nie uiszczenie opłaty rocznej w ustalonym terminie spowoduje jej naliczenie w nowej wysokości z uwzględnieniem należnych odsetek zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
 9. Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.
 10. Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu (art. 46 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).
 11. Objęcie przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

UZASADNIENIE

Komenda Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w wnioskiem z dnia 30.05.2016 wystąpiła o ustanowienie, na czas nieoznaczony prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości zabudowanej położonej w przy ul. Wąskiej 1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta jako działka nr 117/1 (obręb VI, arkusz 32) o pow. 3,9951 ha, zapisanej w KW Nr, stanowiącej własność Skarbu Państwa, na realizację zadań ustawowych wynikających z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 603 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 22 listopada 2013 r. o systemie powiadamiania ratunkowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 1635 z późn. zm.). Wnioskodawca wskazał, że na podstawie porozumienia zawartego w dniu 6 lipca 2015 r. pomiędzy Wojewodą a Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w organizowanie i prowadzenie Centrum Powiadamiania Ratunkowego powierzono Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zasadne i celowe jest oddanie jej odpłatnie w trybie art. 45 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na czas nieoznaczony w trwały zarząd na rzecz ww. państwowej jednostki organizacyjnej.

Zgodnie z art. 82 cyt. wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne. Zgodnie z art. 83 ust. 1 ww. ustawy opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Janinę Kobylarczyk w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiocie oddania nieruchomości w trwały zarząd na kwotę 10.400.000 zł, w tym:

- oszacowana wartość rynkowa gruntu wraz z zagospodarowaniem - 5.300.000 zł,
- oszacowana wartość rynkowa budynków o łącznej pow. użytkowej - 2.622 m² - 5.100.000 zł.

Zgodnie z art. 83 ust. 1 i 2 pkt. 1 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych uzależniona jest od celu, na jaki nieruchomość została oddana, a zatem

w rozpoznawanej sprawie, opłata roczna za nieruchomości oddane w trwały zarząd na cele ochrony przeciwpożarowej wynosi 0,1% ceny.

Mając powyższe na uwadze, ustala się 0,1% stawkę opłaty rocznej oraz opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu wynoszącą 0,1% nieruchomości zabudowanej na kwotę 10.400 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy czterysta złotych).

Ww. opłata roczna z tytułu trwałego zarządu winna być uiszczona w terminie do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego bez dodatkowego powiadomienia na konto Urzędu Miejskiego w, PEKAO S.A. nr konta..... lub w kasie Urzędu Miejskiego wW pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu tj. w 2016, opłatę roczną uiszcza się w ciągu 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd stanie się ostateczna.

Opłatę za 2016 r. ustalono, stosownie do art. 82 ust. 2 cyt. ustawy, proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu, tj. w wysokości 1733, 33 zł (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset trzydzieści trzy 33/100).

Nie uiszczenie opłaty rocznej w ustalonym terminie spowoduje jej naliczenie w nowej wysokości z uwzględnieniem należnych odsetek zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Prezydent Miasta działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa może orzec o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu w przypadku zaistnienia sytuacji wymienionych szczegółowo w art. 46 ust. 1-2 cyt. ustawy.

Strona postępowania została poinformowana o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 10 k.p.a.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do dokonania wpisu w księgach wieczystych. Objęcie przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody

..... za pośrednictwem Prezydenta Miasta, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji (art. 127 § 1 i 2 i art. 129 § 1 i 2 kpa).

.....
Podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji

Otrzymują:

1. Komenda Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
ul. Wycecha 6 00-950
2. aa (3 egz.)

Do wiadomości:

1. Wydział Księgowości Urzędu Miejskiego w
2. Wydział Budżetu i Podatków Urzędu Miejskiego w
3. Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1827, ze zm.)

Iwona Wróblewska, inspektor w Wydziale Zarządu Nieruchomościami Urzędu Miejskiego
w

*

Komentarz do wzoru decyzji o ustanowienie trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej

1. Wprowadzenie

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), zwana dalej ugn. Jedną z form obrotu nieruchomościami publicznymi jest ustanowienie trwałego zarządu. Ustawa definiuje tę instytucję jako prawną formę władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Zgodnie z ogólną wytyczną zawartą w art. 18 ugn, nieruchomości mogą być jednostkom organizacyjnym oddawane m.in. w trwały zarząd. Kontynuacją tej myśli jest art. 43 ust.5 ugn, w którym mowa jest o tym, że

nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej. Wymieniony przepis stanowi wyraz konieczności ścisłego związku pomiędzy własnością nieruchomości a przynależnością organizacyjną jednostki, na rzecz której ma być ustanowiony trwały zarząd.

Na gruncie powołanej na wstępie ustawy o gospodarce nieruchomościami treść prawa trwałego zarządu „pozwala uznać, że zarządcy przysługuje upoważnienie do korzystania z rzeczy, uprawnienia związane z ochroną tego prawa oraz w ograniczonym zakresie przysługują mu uprawnienia do rozporządzania nieruchomością objętą tym prawem”. Trwały zarząd jako prawna forma władania „jest administracyjnoprawnym prawem podmiotowym (zespołem uprawnień), jakie uzyskuje jednostka organizacyjna administracji państwowej w drodze charakterystycznej dla działania administracji (decyzja administracyjna) względem nieruchomości – przedmiotu państwowej własności w znaczeniu ekonomicznym (w znaczeniu prawnym jest to własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) i w celu realizacji zadań publicznych”².

2. Przesłanki ustanowienia trwałego zarządu

1) ścisły związek pomiędzy własnością nieruchomości a przynależnością organizacyjną jednostki, na rzecz której ma być ustanowiony trwały zarząd (nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego – odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej).

2) trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ w drodze decyzji administracyjnej (zgodnie z art. 4 pkt. 9 ugn przez właściwy organ należy rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa).

¹ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 marca 2006 r., sygn. akt I SA 1471/03, LEX nr 204744.

² W. Sobejko, *Charakter prawny instytucji trwałego zarządu oraz instytucji gospodarowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2000, nr 1, s. 83.

Warto również dodać, że trwały zarząd może powstać także z mocy ustawy, o czym stanowi art. 199 ugn, jednak podstawowym źródłem trwałego zarządu jest decyzja administracyjna wydana przez właściwy organ. Sama decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd jest decyzją administracyjną wydaną w trybie określonym przez kodeks postępowania administracyjnego i jest podejmowana w granicach uznania administracyjnego³.

3) z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna.

4) trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony.

5) jednostki organizacyjne w stosunkach cywilnoprawnych i procesowych działają za Skarb Państwa jako *stationes fisci*, a za gminę jako *stationes communes*. W określonym zakresie wykonują one niektóre uprawnienia wytykające z własności przysługującej Skarbowi Państwa lub gminie, m.in. uprawnienia do korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków.

6) nieruchomości, o których mowa w art. 60a ust. 1 ugn, oddane w trwały zarząd Rządowemu Centrum Legislacji, Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, ministerstwom, urzędom centralnym i urzędom wojewódzkim lub części tych nieruchomości mogą być oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie za zgodą ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.

7) wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.

Te szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości, to np. zakaz oddawania nieruchomości będącej przedmiotem trwałego zarządu w najem lub dzierżawę bądź nakaz określonego działania w stosunku do oddanej nieruchomości, np. wykonanie na nieruchomości określonych prac adaptacyjnych mających podwyższyć jej wartość użytkową.

3. Zakres korzystania przez jednostkę organizacyjną z nieruchomości oddanej w trwały zarząd

1) prawo do korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;

³ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2006 r., sygn. akt I SA/Wa 1343/05, LEX nr 257157.

2) prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;

3) prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd. Zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

4) prawo do wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Analiza problematyki prawnej „zarządu” funkcjonującego przed wprowadzeniem pojęcia trwałego zarządu i jego zdefiniowania ustawą o gospodarce nieruchomościami nasuwa wniosek, że istniała gorąca potrzeba uregulowania istoty trwałego zarządu, który *de facto* jest pewną kontynuacją „zarządu” istniejącego w poprzednim stanie prawnym, z tą jednak różnicą, że doprecyzowano jego założenia i uściślono pozycję prawną w sposób jednoznaczny. O tym, że kontynuacja została zachowana świadczy art. 199 ust.2 ugn, w którym stwierdza się, że zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, sprawowany po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przez jednostki organizacyjne, przekształca się z tym dniem w trwały zarząd tych nieruchomości.

4. Treść decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu

Decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu powinna zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości;
- 3) powierzchnię oraz opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd;
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości;

- 7) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu;
- 8) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu;
- 9) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.

Wydanie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu nie oznacza jeszcze, że wskazana w niej jednostka organizacyjna może korzystać z nieruchomości, do tego bowiem konieczny jest jeszcze protokół zdawczo-odbiorczy, na podstawie którego następuje objęcie nieruchomości w trwały zarząd.

Sprawowanie trwałego zarządu przez państwowe (komunalne) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej wiąże się z przyznaniem im pewnych kompetencji co do podejmowania czynności prawnych w odniesieniu do danej nieruchomości. Do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w ustawie należy bowiem stosować odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego o użytkowaniu⁴. Odnosząc trwały zarząd do odpowiednich przepisów Kodeksu Cywilnego należy dodać, że do obowiązków trwałego zarządcy należy:

- wykonywanie swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki (art. 256 KC);
- ponoszenie w stosunkach wzajemnych między zarządcą a właścicielem ciężarów, które zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki powinny być pokrywane z pożytków rzeczy (art. 258 KC);
- dokonywanie napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy; a o potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót (art. 260 § 1 KC);
- obowiązek zwrócenia właścicielowi nakładów poczynionych przez niego na rzecz obciążoną trwałym zarządem, według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 259 KC);
- zawiadomienie właściciela o tym, że osoba trzecia dochodzi przeciwko trwałemu zarządcy roszczeń dotyczących własności rzeczy (art. 261 KC);
- obowiązek zwrócenia rzeczy właścicielowi w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania (art. 262 KC).

Dodać jeszcze należy, że z uwagi na to, że trwały zarząd może przysługiwać jedynie publicznym jednostkom organizacyjnym, to ewentualne zastosowanie do niego przepisów Kodeksu Cywilnego o użytkowaniu jest ograniczone do uregulowań zawartych w rozdziałach „Przepisy ogólne” oraz „Użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produk-

⁴ A. Oleszko, *Postępowanie o wpis w księdze wieczystej trwałego zarządu nieruchomości*, „Rejent” 1998, nr 11, s. 23.

cyjne”. Pamiętać jednak należy, iż w pierwszej kolejności do trwałego zarządu należy stosować przepisy ugn, a dopiero w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie stosować odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego o użytkowaniu.

Trwały zarząd jako prawna forma władania nieruchomościami publicznymi jest instytucją odpłatną. Decyzja o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd określa także wysokość opłaty z tego tytułu oraz możliwość jej aktualizacji w trakcie trwania zarządu. Opłaty roczne uiszcza się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Powyższy termin może być na wniosek jednostki organizacyjnej, złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu uiszczenia opłaty rocznej, zmieniony przez organ administracji publicznej oddający w zarząd nieruchomość, jednak dokonane zmiany nie mogą przekraczać danego roku kalendarzowego. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustalane są według stawki procentowej liczonej na podstawie ceny nieruchomości, która nie może być niższa niż wartość nieruchomości.

W zależności od celu, na jaki nieruchomość oddano w trwały zarząd, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej wynosi:

- 1) za nieruchomości oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,1% ceny;
- 2) za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji państwowej nie wymienionych w art. 60 ust. 1 ugn oraz art. 60a ust.1 ugn – 0,3% ceny;
- 3) za pozostałe nieruchomości – 1% ceny.

Nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne, parki, zieleńce, ogrody botaniczne oraz ogrody zoologiczne. Ponadto dodać należy, że jeżeli nieruchomość oddana w trwały zarząd jest wykorzystywana na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w decyzji o oddaniu w trwały zarząd określony został jako podstawowy. Natomiast, jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwały zarząd nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się, w drodze decyzji, stosownie do zmienionego sposobu korzystania.

Analizując tę problematykę warto przytoczyć stanowisko NSA, zgodnie z którym przepisy ugn nie dają podstaw do wydawania przez organy administracji decyzji administracyjnej w przedmiocie zwrotu całości bądź części opłaty rocznej uiszczonej

z tytułu trwałego zarządu nieruchomością, o jakim mowa w art. 43 ust.1 ugn. Podniesiono, że jeżeli na mocy poprzednio obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z 1985 r. oddano w zarząd nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa na siedzibę organu administracji państwowej, na zasadach i w trybie tam określonym, ustalając stawkę opłaty rocznej w wysokości 3% (art. 40 ust.3 tej ustawy), a następnie, w wyniku wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, stawka ta uległa obniżeniu do 0,3% ceny, to od dnia 1 stycznia 1998 r. (dzień wejścia w życie ugn) opłata ta powinna wynosić 0,3 % ceny, a nie jak ustalił organ administracji państwowej od 1 stycznia 1999 r., odmawiając tym samym zwrotu nadpłaconej opłaty rocznej za 1998 rok W uzasadnieniu NSA przytoczył art. 199 ust. 2 ugn, wedle którego zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność gminy, sprawowany w dniu wejścia w życie ugn przez jednostki organizacyjne, przekształca się z tym dniem w trwały zarząd tych nieruchomości. Skoro ugn weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r., a zatem z tym dniem jednostka organizacyjna jest uprawniona do rozporządzania nieruchomością w trybie i na zasadach określonych dla trwałego zarządu. Treść art. 199 ust.2 ugn nie pozostawia wątpliwości, że przekształcenie to nastąpiło z mocy samego prawa, bez konieczności wydawania w tym zakresie odrębnej decyzji administracyjnej.

W przepisach przejściowych uregulowano ponadto inne ważne zagadnienie, dotyczące wysokości opłat rocznych z tytułu zarządu nieruchomością Skarbu Państwa (trwałego zarządu) w związku z wprowadzoną przepisem art. 83 ust. 2 pkt 2 ugn znaczną obniżką wysokości stawek procentowych opłat rocznych, które dla nieruchomości oddanych na siedziby organów władzy i administracji publicznej wynoszą 0,3% ceny. W art. 222 ust. 1 ugn postanowiono, że art. 83 stosuje się odpowiednio do nieruchomości oddanych w zarząd przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują, w drodze decyzji, właściwe organy. Mimo więc wydania ostatecznej decyzji administracyjnej, w której ustalono 3% opłatę roczną, art. 222 ust.1 ugn, w rozumieniu art. 163 kpa, jest przepisem szczególnym, gdyż dopuszcza ingerencję organu administracji w ostateczną decyzję administracyjną w części określającej wysokość stawki procentowej opłaty rocznej należnej z tytułu trwałego zarządu nieruchomością. Konsekwencją zmiany wysokości tej stawki będzie zmiana wysokości opłaty rocznej, ustalona w ostatecznej decyzji administracyjnej⁵.

⁵ Wyrok NSA w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2002 r., sygn. akt II SA/Gd 335/00, ONSA 2004/1/22.

Ustawodawca wskazał w ustawie dwa przypadki wygaśnięcia trwałego zarządu – z mocy prawa i na skutek wydania decyzji o jego wygaśnięciu. Z mocy prawa wygaśnięcie trwałego zarządu następuje po upływie okresu, na który trwały zarząd ustanowiono i na skutek likwidacji jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd. W przypadku wygaśnięcia trwałego zarządu w związku z upływem okresu, na który go ustanowiono, nie ma potrzeby stwierdzania tego faktu odrębną decyzją. W odniesieniu natomiast do wygaśnięcia trwałego zarządu w przypadku likwidowanej jednostki organizacyjnej, to jeżeli likwidacja ta następuje w wyniku przekształceń organizacyjnych, wtedy, zgodnie z art. 49 ust. 2 ugn, właściwy organ orzeka o wygaśnięciu trwałego zarządu przystępującego tej jednostce albo o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do likwidowanej jednostki z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych utworzonych w wyniku tych przekształceń lub na rzecz jednostek przejmujących zadania jednostki likwidowanej.

Trwały zarząd wygasa także w przypadku wydania przez organ, który jest właścicielem nieruchomości, decyzji o jego wygaśnięciu. Decyzja taka, zgodnie z art. 46 ust. 2 ugn wydawana jest z urzędu „w razie stwierdzenia, że:

- 1) nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu;
- 2) jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo o użyczeniu lub nie uzyskała zgody, o której mowa w art. 43 ust. 2 pkt 3;
- 3) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w decyzji, o której mowa w art. 45;
- 4) sposób korzystania z nieruchomości pogarsza stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu;
- 5) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym uległo zmianie, która nie pozwala na dalsze wykorzystywanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, a jednostka organizacyjna nie ma możliwości zmiany sposobu wykorzystywania nieruchomości;
- 6) nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

W przypadku powzięcia przez organ wiadomości o zaistnieniu wymienionych wyżej przesłanek, od jego uznania zależy dalszy byt prawny trwałego zarządu. W tej sytuacji warto by się zastanowić nad skalą naruszeń, które predysponują organ do wydania z urzędu decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu. Jeżeli organ zdecyduje się na

powzięcie kroków zmierzających do wygaśnięcia trwałego zarządu, należałoby dysponować dowodami przemawiającymi na niekorzyść jednostki organizacyjnej, a tym samym wypełniającymi dyspozycję z art. 46 ust. 2 ugn. Warto bowiem mieć na względzie fakt, że procedura administracyjna, w trybie której wygaśnięcie trwałego zarządu ma nastąpić, przewiduje środki odwoławcze. Dowody, na których opiera się taką decyzję nie mogą budzić wątpliwości.

Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomości, w stosunku do której wygaś trwały zarząd, była wynajęta, wdzierżawiona lub użyczona przez zarządcę.

Wygaśnięcie trwałego zarządu do części lub całej nieruchomości nastąpić także może na wniosek jednostki sprawującej ten zarząd, jeżeli stała się ona zbędna. Złożenie takiego wniosku winno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego taką jednostkę. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek tej jednostki, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Do terminu tego nie ma zatem zastosowania przepis art. 35 kpa. Przepisy prawne w tym względzie mają charakter fakultatywny, gdyż od zachowania się jednostki organizacyjnej zależy dalszy byt prawny trwałego zarządu. Nawet jeśli nieruchomości jest zbędna dla realizacji celów jednostki organizacyjnej to nie ma ona obowiązku jej zwrotu. Ustawodawca pozostawia tę kwestię do decyzji tej jednostki. Jeżeli zdecyduje się na oddanie nieruchomości, wtedy warunkiem koniecznym jest zgoda organu nadrzędnego jednostki.

Po nowelizacji ugn z dnia 28 listopada 2003 r. dodano przepis art. 49a, który nakazuje stosować przepisy dotyczące trwałego zarządu także do sytuacji, w których przedmiotem trwałego zarządu jest udział we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości jednej lub kilku jednostek organizacyjnych, a także w sytuacji oddania w trwały zarząd całej nieruchomości kilku jednostkom organizacyjnym w częściach ułamkowych, z określeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości przez poszczególne jednostki organizacyjne. „Współzarządu nie mogą wykonywać na nieruchomości Skarbu Państwa jednostki państwowe oraz komunalne. Podobnie rzecz przedstawia się co do gruntu będącego własnością gminy”⁶. Jak słusznie zauważył SN brak jest przeszkód prawnych do ujawnienia w księdze wieczystej nieruchomości wspól-

⁶ A. Oleszko, Glosa do Postanowienia SN z dnia 26 września 1996 r., sygn. akt III CZP 92/96, „Państwo i Prawo” 1998, z. 11, s. 109.

zarządu kilku państwowych jednostek organizacyjnych, ustanowionego na udziale we współwłasności tej nieruchomości, przysługującej Skarbowi Państwa⁷.

5. Podsumowanie

Przedstawiona forma gospodarowania nieruchomościami publicznymi jest *stricte* administracyjną postacią rozporządzania mieniem publicznym. Odnosi się jedynie do państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, których utworzenie i funkcjonowanie wiąże się z działalnością konkretnego organu administracji publicznej, który w celu właściwego wykonywania przez niego zadań publicznych, tworzy odpowiednie jednostki realizujące określone zadania o charakterze użyteczności publicznej. Aby mogły one skutecznie działać muszą funkcjonować w oparciu o prawną formę władania nieruchomościami, która umożliwi im skuteczne wypełnianie zadań, do których zostały powołane, a z drugiej strony musi to być forma, która nie będzie stwarzać ryzyka dla podmiotu publicznego związanego z utratą prawa własności do danej nieruchomości. Zawarty w ustawie o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd, w mojej ocenie, jest rozwiązaniem realizującym zarówno podstawowe przesłanie, jakim jest umożliwienie jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, prowadzenia działalności, dla której zostały powołane, a z drugiej strony pozwala zachować kontrolę nad przekazanym majątkiem organowi administracji publicznej. Jednocześnie stanowi przykład publicznoprawnego ograniczenia w rozporządzaniu i korzystaniu z nieruchomości skarbowych i samorządowych, gdyż opisana ustawowa procedura postępowania z tymi nieruchomościami w tym konkretnym przypadku, narzuca ściśle określony tryb postępowania podmiotu publicznego.

Dr Małgorzata Pracka: Wydział Nauk Ekonomicznych i Prawnych, Uniwersytet Technologiczno-Humanistyczny im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu. E-mail: m.pracka@uthrad.pl.

⁷ Postanowienie SN z dnia 26 września 1996 r., sygn. akt III CZP 92/96, OSNC 1997/1/11.

Postanowienie SN z dnia 26 września 1996 r., sygn. akt III CZP 92/96, OSNC 1997/1/11.
Wyrok NSA w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2002 r., sygn. akt II SA/Gd 335/00, ONSA 2004/1/22.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 marca 2006 r., sygn. akt I SA 1471/03, LEX nr 204744.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 kwietnia 2006 r., sygn. akt I SA/Wa 1343/05, LEX nr 257157.

Oleszko A., Glosa do Postanowienia SN z dnia 26 września 1996 r., sygn. akt III CZP 92/96,
„Państwo i Prawo” 1998, z. 11.

Oleszko A., *Postępowanie o wpis w księdze wieczystej trwałego zarządu nieruchomością*, „Rejent” 1998,
nr 11.

Sobejko W., *Charakter prawny instytucji trwałego zarządu oraz instytucji gospodarowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2000, nr 1.

arkuszy wydawniczych 0,8
