

## DECYZJA

Zarząd Powiatu Raciborskiego, w składzie:

- **Grzegorz Swoboda** – Starosta Raciborski;
- **Ewa Lewandowska** – Etatowy Członek Zarządu Powiatu
- **Andrzej Chroboczek** – Członek Zarządu Powiatu;
- **Józef Stukator** – Członek Zarządu Powiatu;

działając na podstawie:

- art. 11 ust.1, art. 18, art. 43 ust.1-2, ust.5, art.44, art.45, art. 82, art. 83 ust.1, ust. 2 pkt 2), art. 84 ust.3 pkt 2), ust.4, ust.5, art. 87 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 344, z późn. zm.);
- art. 38 ust. 1, ust.2a, ust.3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz. 1526, z późn. zm.);
- art.104, art.107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 775, z późn. zm.);
- art.1 ust.1 oraz art.2 ustawy z dnia 12 października 1994r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 570;

na podstawie wniosku Dyrektora Zamku Piastowskiego w Raciborzu

ZAMEK PIASTOWSKI W RACIBORZU

19. 12. 2023

L.dz. 180/23 ..... ilość zał. ....

## ORZEKA

1. Ustanowić prawo trwałego zarządu na rzecz Zamku Piastowskiego w Raciborzu w stosunku do nieruchomości położonej w Raciborzu, składającej się z działki nr **75/22** (arkusz mapy 1), obręb Bosac, o pow. 0,0198 ha, zapisanej w operacie ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Raciborzu jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą GL1R/00063125/8, w której prawo własności wpisano na rzecz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Powiatu Raciborskiego, na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na cele statutowe, w szczególności na realizację zadań powiatu raciborskiego w zakresie kultury i turystyki, oraz pod siedzibę Zamku Piastowskiego w Raciborzu jako parking.
2. Ustalić, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu, działka nr 75/22 znajduje się częściowo na obszarze oznaczonym symbolem K9KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (75,6% pow. działki), a w części na obszarze oznaczonym symbolem K11UP – tereny zabudowy usług publicznych (24,4% pow. działki). Ponadto na powyższej działce wrysowano strefę ochrony konserwatorskiej A, strefę centralnej przestrzeni publicznej, strefę ingerencji konserwatorskiej B, oraz obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków.
3. Ustalić, iż wartość rynkowa nieruchomości położonej w Raciborzu, składającej się z działki nr 75/22 (arkusz mapy 1), obręb Bosac, o pow. 0,0198 ha wynosi: 11 880,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych 00/100).
4. Ustalić stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu wykonywania prawa trwałego zarządu przedmiotową nieruchomością w wysokości 0,3% wartości nieruchomości, określonej w pkt.3 niniejszej decyzji.
5. Ustalić następujące wysokości opłat rocznych z tytułu wykonywania prawa trwałego zarządu:
  - za **2023r.** – w wysokości **1,31 zł** (słownie: jeden złoty 31/100), płatne jednorazowo, w terminie 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna;
  - za **2024r. i każdy następny** – w wysokości **17,82 zł** (słownie: siedemnaście złotych 82/100), płatne jednorazowo, bez obowiązku wcześniejszego wezwania, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

6. Zobowiązać Zamek Piastowski w Raciborzu do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działki 75/22 przez Powiat Raciborski, w corocznej wysokości wynoszącej **162,10 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt dwa złote 10/100).
7. Ustalić sposób płatności kwot ustalonych w pkt 5-6 niniejszej decyzji bezpośrednio na poniższy numer konta, który na dzień wydania decyzji jest następujący:

**Powiat Raciborski**

**VELO BANK**

**Nr 80 1560 1140 2227 7506 3000 0003**

*z zaznaczeniem: opłata z tytułu trwałego zarządu (użytkowania wieczystego)*

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, stosownie do obowiązujących przepisów prawa. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji Zarządu Powiatu Raciborskiego, z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomości w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

8. Zobowiązać Dyrektora Zamku Piastowskiego w Raciborzu do przestrzegania zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomościami, ze szczególnym uwzględnieniem art. 43 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
9. Ustalić, iż Zamek Piastowski w Raciborzu ma przedmiotową nieruchomość w posiadaniu i odstąpić od sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego.
10. Ustalić, iż niniejsza decyzja stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej i operacie ewidencji gruntów.

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 23 października 2023r. Dyrektor Zamku Piastowskiego w Raciborzu zwróciła się z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Powiatu Raciborskiego, położonej w Raciborzu, stanowiącej działkę nr 75/22 (arkusz mapy 1), obręb Bosac, na rzecz Zamku Piastowskiego w Raciborzu.

Zważając na powyższe żądania, Zarząd Powiatu Raciborskiego wszczął postępowanie administracyjne, o czym poinformował w piśmie z dnia 24 października 2023r.

W jego trakcie ustalono, iż nieruchomość położona w Raciborzu, składająca się z działki nr 75/22 (arkusz mapy 1), obręb Bosac, o pow. 0,0198 ha, stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Powiatu Raciborskiego. Potwierdza to zapis w księdze wieczystej nr GL1R/00063125/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, oraz zapis w operacie ewidencji gruntów tut. starostwa. Część przedmiotowej działki jest faktycznie wykorzystywana przez Zamek Piastowski w Raciborzu jako parking a pozostała część stanowi zieleniec przy obiektach Zamku Piastowskiego w Raciborzu. Prawo użytkowania wieczystego działki nr 75/22 zostało nabyte w drodze umowy zamiany z osobą fizyczną, w celu zagospodarowania w/w działki na cele statutowe Zamku Piastowskiego w Raciborzu. Ponadto działka nr 75/22, jako część Zamku Piastowskiego w Raciborzu, jest wpisana do Rejestrów Zabytków Województwa Śląskiego pod numerem A/1672/97.

Zważając na powyższe Zarząd Powiatu Raciborskiego stwierdza co następuje:

Jak wynika z art. 43 ust.1 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jednostki organizacyjne władają nieruchomościami za pomocą formy prawnej zwanej trwałym zarządem. Przy czym 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 (art. 43 ust. 5 w/w ustawy).

Zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony, na wniosek jednostki organizacyjnej.

Ustanawianie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Powiatu Raciborskiego jest wyłączną kompetencją Zarządu Powiatu Raciborskiego. Właściwość taka wynika z art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego (w tym powiaty), w sprawach z zakresu gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi ich własność, są ich organy wykonawcze. Organem wykonawczym Powiatu Raciborskiego jest Zarząd Powiatu Raciborskiego.

W tej indywidualnej sprawie wnioski o ustanowienie trwałego zarządu złożyła Dyrektor Zamku Piastowskiego w Raciborzu w piśmie z dnia 23 października 2023r.

Zarząd Powiatu Raciborskiego postanowił, iż trwały zarząd nieruchomością powiatową, wymienioną w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, zostanie ustanowiony na cele statutowe jednostki, w szczególności na realizację zadań powiatu raciborskiego w zakresie kultury i turystyki, a także pod siedzibę Zamku Piastowskiego w Raciborzu (parking). Jednocześnie postanowiono, iż trwały zarząd zostanie ustanowiony na czas nieoznaczony, co ma sprzyjać stabilizacji i racjonalnej gospodarce powierzoną nieruchomością.

Prawo trwałego zarządu ma charakter odpłatny. Stanowi o tym art. 82 ust.1 w/w ustawy, zgodnie z którym „za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne”. Jego ustanowienie skutkuje obowiązkiem uiszczania corocznych opłat, w wysokości ustalonej przez organ, a uzależnionej od wartości nieruchomości oraz rodzaju działalności prowadzonej przez trwałego zarządcę na nieruchomości. Zgodnie z art. 83 ust. 1 w/w ustawy opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 w/w ustawy, czyli w wysokości nie niższej niż jej wartość. W tej indywidualnej sprawie do ustalenia wysokości opłaty rocznej przyjęto wartość rynkową w/w nieruchomości, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego z dnia 20 listopada 2023r., sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi aktualnie 11 880,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych 00/100).

Ustanawiając trwały zarząd na rzecz Zamku Piastowskiego w Raciborzu ustalono stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 0,3 % ceny nieruchomości, zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana i wynosi 0,3 % ceny (wartości rynkowej nieruchomości) za nieruchomości oddane na cele działalności kulturalnej i turystycznej. Tym samym opłata roczna będzie wynosić **35,64 zł** (słownie: trzydzieści pięć złotych 64/100). Opłatę te obliczono w następujący sposób:

$$11880,00 \text{ zł} \times 0,3\% = 35,64 \text{ zł.}$$

Jako, że na działce nr 75/22 znajdują się elementy składowe Zamku Piastowskiego w Raciborzu, wpisane do rejestru zabytków Województwa Śląskiego pod numerem A/1672/97, stosownie do treści art. 84 ust.4 w/w ustawy, opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu obniża się o 50%. Stąd też opłata roczna począwszy od 2024r. wynosić będzie **17,82 zł**.

Natomiast opłata roczna za bieżący rok została ustalona w wysokości proporcjonalnej do okresu pozostałego do końca roku (27 dni), czyli od dnia wydania decyzji (5 grudnia br.) do dnia 31 grudnia 2023r. Opłatę te obliczono w następujący sposób:

$$11880,00 \text{ zł} \times 0,3\% / 365 \text{ dni} \times 27 \text{ dni} = 2,62 \text{ zł.}$$

Jako, że na działce nr 75/22 znajdują się elementy składowe Zamku Piastowskiego w Raciborzu, wpisane do rejestru zabytków Województwa Śląskiego pod numerem A/1672/97, stosownie do treści art. 84 ust.4 w/w ustawy, opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu za 2023r, obniża się o 50%. Stąd też opłata roczna ta wynosić będzie **1,31 zł**.

Opłata roczna za 2023r. jest płatna w terminie 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna (art.82 ust.2 w/w ustawy), na numer rachunku bankowego podany w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji. Kolejne opłaty roczne, począwszy od 2024r. będą płatne w terminie do 31 marca, bez obowiązku wcześniejszego wezwania.

Zgodnie z art. 87 w/w ustawy 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się, z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna. Przy aktualizacji opłaty, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

W myśl art. 43 ust.4b w/w ustawy, jednostka organizacyjna ponosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a także koszty wynikające z korzystania z nieruchomości. W powołanej sprawie opłata za użytkowanie wieczyste działki nr 75/22 wynosi **162,10 zł**. Opłatę tę wnosi się corocznie do 31 marca, bez wcześniejszego wezwania, na rachunek bankowy wskazany w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 84 ust.3 pkt. 2) w/w ustawy, Zarząd Powiatu Raciborskiego może udzielić, za zgodą Rady Powiatu Raciborskiego, bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2 w/w ustawy, jeżeli nieruchomość jest oddana jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność kulturalną, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową. Wysokość opłat rocznych oraz udzielonych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w decyzji właściwego organu (art.84 ust.5 w/w ustawy).

Stosownie do treści art. 85 ust.1 w/w ustawy, jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością, która oddała nieruchomość lub jej część w najem lub dzierżawę, może być pozbawiona przysługującej jej bonifikaty, o której mowa w art. 84 ust. 3 i 4, a ponadto może być zobowiązana do uiszczania opłat rocznych w wysokości 1% ceny nieruchomości. Pozbawienie bonifikaty oraz zmiana opłaty rocznej następuje w drodze decyzji właściwego organu. Jeżeli po oddaniu nieruchomości w trwały zarząd nastąpiła trwała zmiana celu wykorzystywania nieruchomości, będącego podstawą udzielonej bonifikaty, właściwy organ pozbawia przyznanej bonifikaty w drodze decyzji (art. 85 ust.2 w/w ustawy).

W myśl art. 43 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

- 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
- 2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;
- 3) 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. Zgodnie natomiast z art. 43 ust.4 w/w ustawy, jednostka organizacyjna ma prawo 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. Szczegółowe uprawnienia i obowiązki trwałego zarządcy zawiera rozdział 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

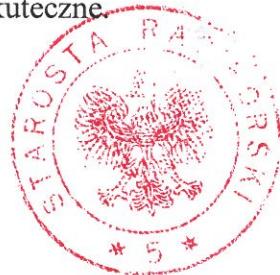
Zgodnie z art. 45 ust.3 w/w ustawy, objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednakże w tym indywidualnym przypadku ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się już we władaniu Zamku Piastowskiego w Raciborzu wobec czego odstępuje się od sporządzenia protokołu.

Zważając na powyższe dowody i okoliczności Zarząd Powiatu Raciborskiego orzeka jak w rozstrzygnięciu.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (40-032 Katowice ul. Dąbrowskiego 23), za pośrednictwem Zarządu Powiatu Raciborskiego, w terminie czternastu dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Odwołanie nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. Wystarczy, jeżeli z odwołania wynika, że strona nie jest zadowolona z wydanej decyzji ( art. 128 kpa). Odwołanie wstrzymuje wykonanie niniejszej decyzji (art. 130 § 2 kpa).

Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W takim wypadku z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 2 kpa). Cofnięcie takiego oświadczenia jest bezskuteczne.



  
STAROSTA  
Grzegorz Swoboda

### Otrzymują:

1. Dyrektor Zamku Piastowskiego w Raciborzu  
47-400 Racibórz ul. Zamkowa 2 (1 egz.)
2. a/a (2 egz.)

### Do wiadomości (bez prawa do wniesienia odwołania):

3. Sąd Rejonowy w Raciborzu – Wydział V Ksiąg Wieczystych (1 egz.)
4. Wydział Geodezji - w/m (1 egz.)
5. Wydział Finansowy – w/m (1 egz.)