

Działka nr 2101/199 o pow. 1,5141 ha położona jest w części na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Śródmieście-Centrum w rejonie ulic: Szybów, Małej, Szczęść Boże, S. Staszica w Tarnowskich Górach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/184/2015 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 21.10.2015 r. (Dz.Urz. Woj. Śląskiego z 2015 r., poz. 5369), zgodnie z którym przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty straży pożarnej, usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, pocztowe, telekomunikacyjne, administracji, obiekty biurowe (1S-U) oraz pod teren drogi wewnętrznej (1KDW). W pozostałej części działka ta objęta jest ww. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dzielnicy południowych miasta Tarnowskie Góry - Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”, zgodnie z którym przeznaczona jest pod tereny trwałych użytków zielonych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny łąk, pastwisk związanych z dolinami

cieków wodnych, bądź stanowiących krajobraz pogórnicy (4S-ZNI) oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcję usługową, w tym rzemiosła.

2. Oddać opisaną wyżej nieruchomość w trwały zarząd na czas nieoznaczony, na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, w związku z planowaną budową nowej siedziby Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej i Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej w Tarnowskich Górach.
3. Ustalić termin zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z celem oddania jej w trwały zarząd, do dnia 31.12.2021 r.
4. Ustalić cenę nieruchomości opisanej w punkcie 1 niniejszej decyzji na kwotę 2040900,00 zł (słownie: dwa miliony czterdzieści tysięcy dziewięćset złotych).
5. Ustalić opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu przedmiotową nieruchomością na kwotę 2040,90 zł (słownie: dwa tysiące czterdzieści złotych dziewięćdziesiąt groszy) według wyliczenia:

$$0,1 \% \times 2040900,00 \text{ zł} = 2040,90 \text{ zł},$$

którą trwały zarządca zobowiązany jest uiszczać począwszy od 2018 r. przez cały okres sprawowania trwałego zarządu w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, na rachunek bankowy:

Powiat Tarnogórski  
mBANK SA  
03 1140 1078 0000 4055 5300 1002

przy czym w pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu opłatę roczną należy uiścić w terminie do 30 dni od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Opłata ta zostanie ustalona proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu.

Za zwłokę w terminie zapłaty zostaną naliczone odsetki ustawowe.

6. Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji dokonuje się z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.
8. Decyzja niniejsza stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej trwałego zarządu na rzecz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach z siedzibą przy ul. Górniczej 36, REGON: 273072752.

## Uzasadnienie

Zgodnie z regulacjami ustawowymi, trwały zarząd stanowi prawną formę władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia w drodze decyzji właściwy organ, którym w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej (art. 43 ust. 1 i 5, art. 45 ust. 1 oraz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.). Trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony lub czas oznaczony, a z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna (art. 44 ust. 1 i 2 u.g.n.). Jednostka organizacyjna ma prawo, zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.g.n., do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, 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. Jednostka organizacyjna ma również 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 (art. 43 ust. 4 u.g.n.).

Z wnioskiem do Starosty Tarnogórskiego o ustanowienie trwałego zarządu dla opisanej w punkcie 1 niniejszej decyzji nieruchomości, zwrócił się w dniu 13.12.2017 r. Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach – właściwej jednostki organizacyjnej Państwowej Straży Pożarnej podległej Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Żądanie ustanowienia trwałego zarządu na rzecz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach uzasadnione jest koniecznością przeniesienia dotychczasowej siedziby jednostki z budynku mieszczącego się przy ul. Górniczej 36 w Tarnowskich Górach do nowej, planowanej siedziby przy ul. Małej w Tarnowskich Górach, z uwagi na niespełniające standardów warunki lokalowe oraz trudności logistyczne.

Dla potrzeb ustanowienia trwałego zarządu, w celu pozyskania przez Skarb Państwa gruntu pod budowę nowej siedziby jednostki, konieczne było dokonanie zamiany nieruchomości między Gminą Tarnowskie Góry a Skarbem Państwa. Skuteczne zawarcie ww. umowy nastąpiło w dniu 15.12.2017 r. Zgodnie z umową rep. A Nr 4326/2017 Skarb Państwa - Starosta Tarnogórski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nabył prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr 2097/198 i 2101/199, co umożliwia w ramach racjonalnego gospodarowania oddać nieruchomość w trwały zarząd Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach.

Na podstawie art. 82 ust. 1 i 2 oraz art. 83 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.g.n. za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne, które uiszcza się przez cały okres sprawowania trwałego zarządu, w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu opłatę roczną uiszcza się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd stała się ostateczna. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu. Opłaty ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n. Stawka procentowa dla nieruchomości oddanych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej wynosi 0,1% ceny nieruchomości.

Wskazać należy, że zgodnie z § 1 pkt 1 ppkt a, c, d i e rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.08.2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 1087), za nieruchomości niezbędne na te cele uznaje się nieruchomości wykorzystywane m.in. na cele sztabowe i administracyjne, magazynowe i techniczno-usługowe oraz obiekty gospodarczo-eksploatacyjne, obiekty szkoleniowe, poligony i place ćwiczeń Państwowej Straży Pożarnej, a także nieruchomości przeznaczone na takie cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W rozpatrywanej sprawie prawie cała powierzchnia nieruchomości (z wyjątkiem pasa gruntu o szerokości ok. 15 m w południowej części) przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty straży pożarnej, co uzasadnia oddanie jej w trwały zarząd na rzecz wnioskodawcy. Dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości nie koliduje z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjętą do naliczenia opłat z tytułu trwałego zarządu cenę nieruchomości ustalono na podstawie oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Olszewskiego (upr. nr 1419) wartości nieruchomości. W operacie szacunkowym z dnia 26.10.2017 r. rzeczoznawca określił wartość ww. zabudowanej nieruchomości na kwotę 2040900,00 zł, w tym wartość gruntu na kwotę 2016400,00 zł i wartość budynku na kwotę 24500,00 zł. Ww. operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Gminy Tarnowskie Góry nr PM.6872.3.2.2017 z dnia 24.07.2017 r. w celu określenia wartości prawa własności nieruchomości dla potrzeb zamiany nieruchomości.

Tut. organ uzyskał zgodę rzeczoznawcy majątkowego, wyrażoną w piśmie z dnia 08.12.2017 r., na wykorzystanie oszacowanej dla potrzeb zamiany wartości prawa własności nieruchomości w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu oraz zgodę Zastępcy Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry na wykorzystanie przedmiotowego operatu szacunkowego w ww. określonym celu (pismo nr PM.6872.3.3.2017 z dnia 11.12.2017 r.). Zgód udzielono pod warunkiem skutecznego zawarcia umowy zamiany nieruchomości, co miało miejsce w dniu 15.12.2017 r.

Dokonując oceny ww. operatu szacunkowego jako dowodu w prowadzonym postępowaniu tut. organ uznał, że wartość prawa własności przedmiotu wyceny określona w operacie szacunkowym, ustalona została zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi,



z dołożeniem należytej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej i zasadą bezstronności.

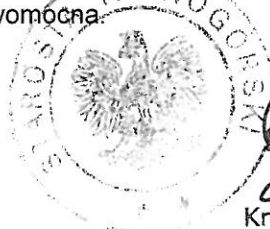
Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej przyjęto zgodnie z celem, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd, która dla nieruchomości przeznaczonych na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 wyżej cytowanej ustawy wynosi 0,1%. Pozostałe warunki oddania nieruchomości w trwały zarząd, w szczególności dotyczące celu oddania nieruchomości w trwały zarząd, terminu zagospodarowania nieruchomości i czasu, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd są zgodne z żądaniem Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach, zawartym we wniosku z dnia 12.12.2017 r.

Wobec powyższego tut. organ w piśmie nr GN.6844.2.13.2017 z dnia 20.12.2017 r. poinformował wnioskodawcę o zebraniu materiału dowodowego i możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z art. 10 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. W dniu 21.12.2017 r. przedstawiciel Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach zapoznał się ze zgromadzonym materiałem dowodowym nie zgłaszając uwag, wniosków bądź zastrzeżeń do zgromadzonych w toku postępowania materiałów i dowodów.

Na podstawie art. 104 Kpa organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, która rozstrzyga sprawę co do jej istoty w całości. Oprócz formy załatwienia sprawy ustawodawca w art. 107 Kpa określił niezbędne elementy decyzji. Zgodnie z powołanym przepisem decyzja administracyjna powinna zawierać: oznaczenie organu administracji publicznej, datę wydania, oznaczenie strony (stron) postępowania, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne, pouczenie odnośnie przysługującego stronie prawa do wniesienia odwołania, podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby uprawnionej do wydania decyzji. Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji z przytoczeniem przepisów prawa.

Na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego w myśl art. 80 Kpa tut. organ orzekł o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnowskich Górach, na czas nieoznaczony, na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z żądaniem wskazanym we wniosku.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Śląskiego, za pośrednictwem Starosty Tarnogórskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Ponadto, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.



STAROSTA  
*Kosmala*  
Krystyna Kosmala