

**Zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa**

**/wyciąg z Procedury gospodarowania mieniem SP będącym we władaniu PGW Wody Polskie - Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej/**

**W sprawach zawarcia umów należy kontaktować się z właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości, będącej przedmiotem wniosku, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej – Wydziałem Gospodarowania Mieniem Skarbu Państwa i Współpracy Użytkownikami Wód.**

**Dane kontaktowe w zakładce KONTAKT.**

**Dokumentu można składać osobiście w siedzibie regionalnego zarządu gospodarki wodnej właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości lub listownie na adres tego regionalnego zarządu gospodarki wodnej.**

Gospodarowanie gruntami pokrytymi wodami

Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie wyłącznie na cele określone w art. 261 ust. 1 pkt 1-9 ustawy Prawo wodne. Ustawa nie przewiduje, innej niż użytkowanie, formy przekazania praw do dysponowania gruntami pokrytymi wodami.

Podmiot zainteresowany zawarciem umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami składa, do dyrektora PGW WP RZGW wniosek, zgodny ze wzorem stanowiącym *Załącznik Nr 3 (Wzór wniosku o zawarcie umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi)* do niniejszych procedur. Powierzchnia gruntu, wnioskowana do oddania w użytkowanie, niezbędna do prowadzenia przedsięwzięć określonych w art. 261 ust. 1, **powinna obejmować także strefę ochronną wymaganą dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem**, określoną odrębnymi przepisami (w tym także normami branżowymi), która **powoduje lub może powodować** jakiekolwiek ograniczenia w dalszym użytkowaniu tego gruntu przez inne podmioty jak i przez właściciela wody.

Strefa ochronna dla infrastruktury posadowionej w dnie lub pod dnem cieku oraz w przypadku infrastruktury przesyłowej, w tym linii energetycznych biegnących nad gruntem pokrytym wodą płynącą (infrastruktury napowietrznej) o ile nie jest ustalona w normach branżowych
i przepisach odrębnych, wyznaczana jest minimum 0,5 m od zewnętrznych krawędzi tej infrastruktury, dla jej ochrony, w przypadku wykonywania prac utrzymaniowych na ciekach lub posadowienia pozostałych urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej.

Umowę użytkowania gruntów pod wodami zawiera się na wykonywanie wszelkich czynności związanych z budową, przebudową, odbudową, użytkowaniem, utrzymaniem, remontem lub rozbiórką infrastruktury napowietrznej.

Na gruntach pod wodami powierzchniowymi płynącymi nie ustanawia się innych ograniczonych praw rzeczowych, w tym w szczególności służebności drogi koniecznej
i przesyłu.

Dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy (oryginały lub potwierdzone za zgodność kopie dokumentów):

* mapa ewidencyjna lub zasadnicza z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania,
* oryginał aktualnego (nie starszy niż 6 miesięcy do dnia złożenia wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę SP przewidzianą do oddania w użytkowanie,
* prawomocna zgoda wodnoprawna, decyzja legalizacyjna lub zaświadczenie skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga,
* aktualny wypis z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, KRS (nie starszy niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku),
* pełnomocnictwo lub inny dokument, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy.

Czas trwania umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami

Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi można oddać w użytkowanie na czas określony, **jednak nie dłuższy niż 10 lat**, a w przypadku umów zawieranych w formie aktu notarialnego na czas **nie dłuższy niż 15 lat**. Gdy zawarcie umowy podyktowane jest interesem społecznym np. koniecznością zachowania trwałości projektu dofinansowanego środkami unijnymi itp., infrastrukturą komunalną i przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną, a także infrastrukturę transportową, dopuszcza się zawarcie umowy na czas **nie dłuższy niż 20 lat,** jednocześnie nie dłużej niż czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

W sytuacjach, gdy korzystanie z nieruchomości związane jest z pozwoleniem wodnoprawnym na korzystanie z wód czas obowiązywania umowy nie może był dłuższy niż czas obowiązywania tego pozwolenia wodnoprawnego.

Opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami

Opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami  uzależniona jest od rodzaju prowadzonego lub zamierzonego przedsięwzięcia i wynikającej z tego stawki opłaty rocznej, wskazanej w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 262 ust. ustawy Prawo wodne z 2017 r. (rozporządzenie z 28 grudnia 2017 r., *w sprawie wysokości jednostkowej opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami)*, a także powierzchni niezbędnej do prowadzenia tego przedsięwzięcia. Ustalana jest jako iloczyn powierzchni gruntu i stawki określonej w rozporządzeniu. Wysokość opłaty rocznej oraz zwolnienia nie podlegają negocjowaniu. Wysokość opłaty rocznej ustalana jest proporcjonalnie do okresu prowadzenia działalności. Powierzchnię przeznaczoną do dzierżawy, najmu, użyczenia lub użytkowania podaje się w pełnych metrach zaokrąglając każdy „rozpoczęty metr” do góry.

Gospodarowanie pozostałymi nieruchomościami

Ustawa Prawo wodne, z wyłączeniem przypadków wskazanych w przepisie art. 265 ust. 7, nakłada na PGW WP obowiązek rozporządzania nieruchomościami niebędącymi mieniem, o którym mowa w art. 261 ust. 1, w drodze przetargu. Zasady przeprowadzenia przetargu określają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz rozporządzenie w sprawie sposobu przeprowadzania przetargów na rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, wydane na podstawie ustawy Prawo wodne.

Procedurę bezprzetargową stosuje się do rozporządzenia mieniem, którym władają PGW WP, w zakresie określonym w art. 265 ust. 7 ustawy Prawo wodne. Powierzchnia gruntu, wnioskowana do korzystania, **powinna obejmować także strefę ochronną infrastruktury wymaganą dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem które powodują lub mogą powodować** jakiekolwiek ograniczenia w dalszym korzystaniu z tego gruntu przez inne podmioty jak i przez PGW WP, określoną odrębnymi przepisami (w tym także normami branżowymi), a w przypadku braku takich norm lub przepisów, wyznaczane jest minimum 0,5 m od zewnętrznych krawędzi tej infrastruktury, dla jej ochrony.

Przypadki stosowania procedury bezprzetargowej mają zastosowanie w sytuacji kiedy:

* następuje na rzecz podmiotu władającego istniejącą infrastrukturą wybudowaną na nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
* następuje na rzecz organów administracji rządowej albo jednostek samorządu terytorialnego realizujących zadania wynikające z przepisów ustawy lub przepisów odrębnych;
* następuje w związku z wykonaniem lub eksploatacją urządzenia wodnego, jeżeli wydano pozwolenie wodnoprawne albo udzielono przyrzeczenia wydania pozwolenia wodnoprawnego;
* zawierana jest umowa użyczenia;
* zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego z pracownikiem Wód Polskich;
* zawierana jest umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej o powierzchni nieprzekraczającej 0,1 ha dla zaspokojenia potrzeb bytowych pracownika Wód Polskich i jego rodziny;
* zawierana jest umowa służebności drogi koniecznej lub służebności przesyłu;
* zawierana jest umowa dotycząca realizacji inwestycji celu publicznego;
* zawierana jest umowa zamiany;
* dotyczy korzystania z wału przeciwpowodziowego w zakresie, o którym mowa w art. 179;
* zawierana jest kolejna umowa, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
* zawierana jest umowa na czas oznaczony, nie dłuższy niż 6 miesięcy na cele związane z działalnością o charakterze sezonowym lub okolicznościowym;
* zawierana jest umowa dzierżawy z właścicielem nieruchomości przylegającej do nieruchomości, o której mowa w art. 258 ust. 5 lub 7, z przeznaczeniem na poszerzenie istniejącej działki siedliskowej lub rekreacyjnej, z wyłączeniem prowadzenia działalności gospodarczej;
* zawierana jest umowa dotycząca przeznaczenia nieruchomości na cele rolne.

Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości wymienione w art. 258 ust. 5, 7 i 8 ustawy Prawo wodne, w szczególności:

* grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieku naturalnego (np. czasza zbiornika, kanał itp.),
* grunty znajdujące się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące będące własnością Skarbu Państwa,
* starorzecza, wykreślone z odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
* grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części, będące we władaniu Wód Polskich,
* inne nieruchomości będące własnością SP w stosunku do których prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie,
* inne nieruchomości będące we władaniu Wód Polskich.

Dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy (oryginalne lub kopie dokumentów):

Podmiot zainteresowany zawarciem umowy dzierżawy (najmu, użyczenia) nieruchomości, o których mowa powyżej, składa do właściwego dyrektora PGW WP RZGW wniosek, zgodny ze wzorem stanowiącym *Załącznik Nr 5 ( Wzór wniosku o zawarcie umowy dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości).*

Dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy (oryginalne lub kopie dokumentów):

* mapa ewidencyjna lub zasadnicza z zaznaczoną powierzchnią przewidzianą do korzystania,
* oryginał aktualnego (nie starszy niż 6 miesięcy do dnia złożenia wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę SP przewidzianą do korzystania,
* prawomocna zgoda wodnoprawna, decyzja legalizacyjna lub zaświadczenie skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga,
* aktualny wypis z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, KRS (nie starszy niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku),
* w przypadku dzierżawy gruntów pod tablice reklamowe lub informacyjne należy podać wymiary tablicy w oraz jej powierzchnię wyrażoną w [m2] oraz dołączyć kopię zgody urzędu miasta/starostwa na lokalizację nośnika reklamowego, oraz kopię innych koniecznych uzgodnień,
* wszelkich wymaganych Prawem wodnym zgód (zgody na prace w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, na lokalizację ścieżki rowerowej, na poruszanie się po wałach, itp),
* pełnomocnictwo lub inny dokument, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy (w przypadku gdy wnioskodawca nie jest osobą fizyczną.

Czas trwania umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości.

* Nieruchomości oraz urządzenia wodne lub ich części można oddać w dzierżawę lub użyczenie na czas określony **nie dłuższy niż 10 lat**. W przypadkach, szczególnie uzasadnionych interesem społecznym (np. konieczność zachowania trwałości projektu dofinansowanego środkami unijnymi itp., infrastrukturę komunalną i przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną, a także infrastrukturę transportową), na czas **nie dłuższy niż 20 lat.**
* W sytuacjach gdy korzystanie z nieruchomości związane jest z pozwoleniem wodnoprawnym na korzystanie z wód czas obowiązywania umowy nie może był dłuższy niż czas obowiązywania tego pozwolenia wodnoprawnego.
* Budynki i lokale mieszkalne lub gospodarcze można oddać w dzierżawę lub najem, na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku zawarcia umowy z pracownikiem PGW WP umowa podlega rozwiązaniu najpóźniej z dniem ustania stosunku pracy.

Jednostkowe stawki czynszu wskazane zostały w Rozdziale II Procedury gospodarowania mieniem SP będącym we władaniu PGW Wody Polskie - Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej, wprowadzonej Zarządzeniem Nr 34/2022.

Termin rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy

**Termin załatwienia spraw wynosi** do 120 dni, liczonych od chwili złożenia **kompletnego** wniosku, jest jednak uzależniony od terminu uzyskania wymaganych zgód. Procedura kończy się zawarciem właściwej umowy, bądź negatywnym rozpatrzeniem wniosku. **Negatywne rozpatrzenie wniosku wymaga również poinformowania wnioskodawcy w formie pisemnej.**

Nie przewiduje się przedłużania umów użytkowania gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi zawartych na postawie ustawy Prawo wodne ani umów dzierżawy, najmu lub użyczenia a także umów zawartych w trybie Prawa wodnego i ustawy o zasadach zarządzania mieniem SP. Po wygaśnięciu powyższych umów dyrektor PGW WP RZGW zawiera nowe umowy.

W przypadku nieuzupełnienia wniosku oraz dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy od wezwania do uzupełnienia wniosku, pozostawia się go bez rozpoznania.

Tryb odwoławczy

Nie dotyczy.

**Załączniki :**

- Zarządzenie Nr 34/2022,

- Wniosek o zawarcie umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami,

- Wniosek o zawarcie umowy dzierżawy, najmu, użyczenia,

- Rozporządzenie z 28 grudnia 2017 r., *w sprawie wysokości jednostkowej opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami,*

- Wzory umów (wszystkie).