

ZARZĄDZENIE Nr 34 /2022

Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

z dnia 07.06. 2022 r.

w sprawie zmiany Procedur gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej.

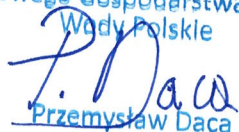
Na podstawie art. 241 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 t. j.), zarządza się co następuje:

§1

1. Wprowadza się Procedury gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Uchyla się Zarządzenie Nr 87/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia Procedury gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej ze wszystkimi zmianami.
3. Wnioski o zawarcie umów, o których mowa w Procedurze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej, które wpłynęły do dnia wejścia w życie niniejszego Zarządzenia rozpatruje się na podstawie Zarządzenia Nr 87/2020 z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia Procedury gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 15 czerwca 2022 r.

Prezes
Państwowego Gospodarstwa Wodnego
Wody Polskie

Przemysław Dac

1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900



**PROCEDURY GOSPODAROWANIA MIENIEM SKARBU PAŃSTWA BĘDĄCYM
WE WŁADANIU PAŃSTWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO
WODY POLSKIE -
REGIONALNYCH ZARZĄDÓW GOSPODARKI WODNEJ**

Spis treści:

Rozdział I Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa.

- 1) Stwierdzenie i potwierdzenie praw właścicielskich Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- 2) Udostępnianie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi;
- 3) Udostępnianie pozostałych nieruchomości – dzierżawa, najem, użyczenie, służebność przesyłu i drogi koniecznej oraz inne ograniczone prawa rzeczowe;
- 4) Terminy rozpatrzenia wniosków użytkowania, użyczenia, dzierżawy... .

Rozdział II Opłaty za korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa.

Rozdział III Procedura uzyskania zgody organu nadzorującego.

- 1) Zasady ogólne;
- 2) Zasady udostępniania nieruchomości na podstawie umowy użytkowania gruntu pokrytego wodami;
- 3) Zasady udostępniania nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości.

Rozdział IV

Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości.

Rozdział I Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa.

§1 Stwierdzenie i potwierdzenie praw właścicielskich Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

1. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości, przekazanych we władanie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej „PGW WP” – art. 258 i 528 Prawa wodnego.

1.1. Stwierdzenie władania na podstawie art. 258 P.w.

Stwierdzenie władania przez PGW WP wodami, nieruchomościami i urządzeniami wodnymi oraz wykonywania przez PGW WP praw właścicielskich dotyczy:

- śródlądowych wód powierzchniowych płynących i gruntów pokrytych tymi wodami;
- nieruchomości i urządzeń wodnych, w stosunku do których Wody Polskie wykonują prawa właścicielskie na podstawie art. 258 Prawa wodnego począwszy od dnia wejścia w życie ustawy i są **niezbędne** do realizacji zadań statutowych Wód Polskich;
- pozostałych nieruchomości Skarbu Państwa wymienionych w art. 258 ustawy Prawo wodne.

1.2. Potwierdzenie władania na podstawie art. 528 P.w.

Potwierdzenie władania przez PGW WP wodami, nieruchomościami i urządzeniami wodnymi oraz wykonywania przez PGW WP praw właścicielskich dotyczy nieruchomości i urządzeń wodnych przejętych przez PGW WP na mocy art. 528 Prawa wodnego, w związku z art. 258 ustawy Prawo wodne.

Stwierdzenie i potwierdzenie wykonywania przez PGW WP praw właścicielskich następuje decyzją wojewody na wniosek Wód Polskich. Decyzja wojewody wydana w trybie art. 258 ma charakter konstytutywny i obejmuje nowe składniki mienia (tak nieruchomości jak i urządzenia wodne) w stosunku do których PGW WP wykonuje reprezentację SP.

Decyzja wojewody, wydana na podstawie art. 528 jest decyzją deklaratoryjną, potwierdzającą stan prawny wynikający z obecnych jak i dotychczasowych regulacji. Prawomocna decyzja, wydana w trybie art. 258 lub 528 ustawy Prawo wodne stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz KW.

1.3. Przekazywanie zbędnych nieruchomości oraz ich zamiana.

1.3.1. Przekazywanie zbędnych nieruchomości.

Nieruchomości zbędne do realizacji zadań statutowych Wód Polskich wydawane są do ogólnego zasobu nieruchomości SP, którym władza starosta, protokołem zdawczo-odbiorczym,

po uzyskaniu zgody Prezesa Wód Polskich. Wniosek o zgodę na zamianę nieruchomości zawierać powinien:

- numer ich księgi wieczystej, a w przypadku jej braku wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków,
- szczegółowy opis z informacją o naniesieniach i ich stanie prawnym,
- uzasadnienie zbędności dla zadań statutowych Wód Polskich działki zbywanej oraz niezbędności działki przejmowanej dla zadań statutowych Wód Polskich,

dla przejmowanych urządzeń wodnych dodatkowo:

- opis stanu technicznego,
- koszty i zakres prac niezbędnych dla doprowadzenia tego składnika do właściwego stanu technicznego,
- koszty roczne utrzymania tego składnika majątkowego,

a dla nieruchomości budynkowych:

- opis stanu technicznego budynku i znajdujących się lokali,
- wskazania dla wykorzystywania budynku lub lokali do realizacji zadań statutowych Wód Polskich.

Decyzję o potwierdzeniu praw właścicielskich lub o przekazaniu zbędnego składnika majątkowego należy poprzedzić pełną analizą niezbędności lub zbędności tego składnika, ma to szczególne znaczenie w przypadku potwierdzania praw właścicielskich lub przekazania jako zbędnego w stosunku do urządzeń wodnych lub nieruchomości budynkowych. Należy wziąć pod uwagę, w szczególności zakres wykonywania praw właścicielskich wskazanych w art. 258 Prawa wodnego. Ponadto należy uwzględnić konieczność doprowadzenia tego składnika do właściwego stanu technicznego lub utrzymania tego składnika przez PGW WP w przyszłości. W tym zakresie kluczowe jest przedłożenie wraz z wnioskiem merytorycznej opinii obejmującej kompetencje pionów

- usług wodnych
- ochrony przed powodzią i suszą
- pionu organizacyjnego /fakultatywnie/.

Opinia powinna uwzględniać, w szczególności:

- dokładny opis składnika majątkowego (np. zbiornik, wał przeciwpowodziowy, budynek (lokale) itp.),
- dokładne położenie tego składnika (ID działki),
- opis stanu technicznego,
- koszty i zakres prac niezbędnych dla doprowadzenia tego składnika do właściwego stanu technicznego,
- koszty roczne utrzymania tego składnika majątkowego,
- wpływ planowanego rozporządzenia na działania statutowe Wód Polskich.

Opinia obejmuje zarówno zadania regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zarządu zlewni, jak i nadzoru wodnego. Wzór opinii stanowi *Załącznik Nr 1 (Wzór druku opinii w zakresie zbędności/niezbędności nieruchomości) stanowi do niniejszych procedur.*

Opinia ta jest przekazywana do komórki właściwej odpowiedzialnej za uregulowanie stanu prawnego tego składnika.

Przed przygotowaniem zgody Prezesa Departament Usług Wodnych, występuje do Departamentu Ochrony Przed Powodzią i Suszą, Departamentu Przygotowania i Realizacji Inwestycji oraz Departamentu Organizacyjnego (fakultatywnie) Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, o potwierdzenie zbędność przedmiotowych nieruchomości. Potwierdzenie zbędności udziela się z wykorzystaniem wzoru druku opinii stanowiącej *Załącznik Nr 1.*

1.3.2. Zmiana nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 264 ust. 1 ustawy Prawo wodne istnieje możliwość zamiany nieruchomości zbędnych dla działalności statutowej Wód Polskich. Zamiana realizowana jest na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne. Właściciele nieruchomości mogą spisać porozumienie o zamianie prawa własności. Do zamiany nieruchomości stosuje się zasady wskazane w pkt 1.3.1.

2. Nabywanie nieruchomości innych niż grunty pokryte wodami, w ramach inwestycji trwających oraz zakończonych.

W ramach zadań inwestycyjnych, realizowanych na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, zwanej dalej „uoszprbpb”, dyrektorzy jednostek organizacyjnych PGW WP, działając równocześnie jako „Inwestor”, nabywają nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a), na mocy decyzji administracyjnej wojewody. PGW WP jest wówczas zobowiązane do wypłaty odszkodowania, z tytułu wyłączenia nieruchomości, z ujętych w planie jednostki środków inwestycyjnych. PGW WP, działając jako „Inwestor” na podstawie przepisów uoszprbpb, jest uprawnione do wykupu nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5, lit. c., wymienionych w decyzji wojewody. Finansowanie wykupu tych nieruchomości, również realizowane jest z tych samych środków inwestycyjnych. Nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5, lit. b), wymienione w decyzji wojewody, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, jednak z trwale ograniczonym sposobem korzystania.

PGW WP jest zobowiązane do wykupu nieruchomości, które pozostały po podziale gruntu i przejęciu części działki przez „Inwestora - PGW WP” w ramach inwestycji realizowanych na podstawie uoszprbpb, nienadających się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele - czyli tzw. „resztówek”. Wykaz nieruchomości, które „Inwestor” ma obowiązek wykupić w trybie art. 23 uoszprbpb nie musi i nie powinien być przewidziany w decyzji wojewody, gdyż jest realizowany na wniosek osoby, której część nieruchomości jest wyłączała w trybie tzw. specustawy powodziowej. Rozpatrzenie wniosku i realizacja

obowiązku wykupu tych nieruchomości, odbywa się na zasadach kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”, w tym także przepisów dot. przedawnienia roszczeń. Nałożony na Wody Polskie obowiązek wykupu nieruchomości również jest przepisem szczególnym, a zatem dyrektor właściwej jednostki Wód Polskich, będąc „Inwestorem”, dokonuje wykupu, przeznaczając na to, ujęte w planie jednostki, środki inwestycyjne. Nieruchomości, których wykup na podstawie art. 23 uoszprbpbp stanowi obowiązek „Inwestora”, nie stanowią mienia Skarbu Państwa, którym władają Wody Polskie na podstawie art. 258 Prawa wodnego. Nieruchomości te stanowią ogólny zasób nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie ugn włada starosta.

Regulowanie przez PGW WP stanu prawnego nieruchomości zajętych pod zakończone inwestycje, jednak bez ujawnionej dotychczas własności Skarbu Państwa, jak i nabywanie nieruchomości w związku z inwestycjami, realizowanymi poza przepisami uoszprbpbp, dokonywane jest na podstawie ugn i wynikających z ustawy uprawnień starostów do nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa - art. 23 ugn. Środki na regulację stanu prawnego nieruchomości powinny być ujęte w planie finansowym jednostki, jednak w części związanej z jej zakupami majątkowymi. Nabycie nieruchomości w tym trybie, powinno być poprzedzone negocjacjami przeprowadzonymi przez PGW WP, w efekcie których podpisane zostanie porozumienie/ugoda określające między innymi wartość przedmiotowego mienia.

3. Trwałe naturalne zajęcie gruntów przyległych do wód oraz regulacja wód.

Grunty trwale zajęte w sposób naturalny wodami powierzchniowymi płynącymi, stają się z mocy ustawy własnością właściciela wód – art. 223 ustawy Prawo wodne. Z tego tytułu dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie, na warunkach określonych w art. 472 Prawa wodnego. Potwierdzenie przejścia gruntów do zasobu, o którym mowa w art. 218 ust. 1 ustawy Prawo wodne następuje po uzyskaniu decyzji ustalającej linię brzegu zgodnie z art. 220 ust. 5 ustawy Prawo wodne na wniosek uprawnionych przez ustawę podmiotów i wydaniu decyzji w trybie art. 218 ust. 2 ustawy Prawo wodne na wniosek właściwej jednostki Wód Polskich, skierowany do właściwego miejscowo starosty. Prawo do dochodzenia roszczeń przysługuje dotychczasowemu właścicielowi w terminie dwóch lat od zaistnienia szkody.

W przypadku regulowania stanu prawnego gruntów pokrytych wodami w wyniku przeprowadzonej lub przeprowadzanej regulacji wód – nabycie praw własności następuje na podstawie ugn i kodeksu cywilnego. Reprezentację i uprawnienia do nabywania (wykupu), na wniosek właściwej jednostki Wód Polskich posiada starosta (**z wyłączeniem nieruchomości nabywanych: w ramach decyzji wojewody – ustawa o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych oraz zobowiązań wynikających z art. 23 tej ustawy**). Nabycie praw własności do gruntów pokrytych wodami

w wyniku regulacji wód, bez nabycia praw własności na etapie wykonywania inwestycji, możliwe jest w określonych przez kodeks cywilny (kc) trybach. Podstawą do ujawniania własności Skarbu Państwa do gruntów pokrytych wodami płynącymi jest projekt ich rozgraniczenia od gruntów przyległych. Wyznaczenie linii brzegu dla gruntów pokrytych wodami w wyniku regulacji, nie przenosi na Skarb Państwa prawa własności w trybie art. 223 Prawa wodnego. W takich przypadkach prawo własności Skarbu Państwa jest nabywane i stwierdzone w trybie przewidzianym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, kodeksu cywilnego i Prawa wodnego. Przeniesienie do zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 218 ust. 1 ustawy Prawo wodne, następuje na wniosek właściwej jednostki Wód Polskich, skierowany do właściwego miejscowo starosty, o stwierdzenie przejścia do zasobu lub analogicznie wykreślenie z zasobu, do którego nie stosuje się przepisów ugn.

Stwierdzenie i potwierdzenie reprezentacji praw właścicielskich Skarbu Państwa przez Wody Polskie, w odniesieniu do wód płynących i pokrytych nimi gruntów, dla późniejszych czynności prawnych, następuje na podstawie decyzji wojewody, wydanej analogicznie w trybie art. 258 lub 528 ustawy Prawo wodne, będącej podstawą ujawniania praw właścicielskich w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków

4. Audyt nieruchomości

4.1. Zasady ogólne

W ramach regulacji praw właścicielskich w pierwszej kolejności podejmowane są działania mające na celu identyfikację nieruchomości gruntowych, które powinny znaleźć się we władaniu PGW WP. Po zidentyfikowaniu takiego składnika majątkowego należy wprowadzić go do bazy danych i podjąć adekwatne działania mające na celu uzyskanie praw właścicielskich lub ich potwierdzenie.

W ramach zadań związanych z wykonywaniem przez PGW WP praw właścicielskich SP oraz zarządzaniem powierzonym Wodom Polskim mieniem prowadzona jest:

- **W pionie usług wodnych – identyfikacja i regulowanie stanu prawnego nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań PGW WP,**
- **W pionie ochrony przed powodzią i suszą - identyfikacja urządzeń wodnych niezbędnych do realizacji zadań PGW WP.**

4.2. Identyfikacja nieruchomości gruntowych.

W ramach działań Pionu Usług wodnych prowadzona jest ujednolicona baza danych dotyczących nieruchomości gruntowych, którymi władca lub powinno władać PGW WP z uwzględnieniem informacji przestrzennych o nieruchomościach.

Należy wskazać, w szczególności, że baza ma zawierać poniższe dane, przypisane do poszczególnych nieruchomości:

- 1) kolumna: **R-258/528 (Reprezentacja w trybie art. 258 lub 528)**. W kolumnie tej wprowadza się następujące informacje:

- Jeżeli jednostka PGW WP wystąpiła do Wojewody z wnioskiem o stwierdzenie /potwierdzenie reprezentacji praw właścicielskich wpisuje się słowo „**tak**” z numerem pisma;
- Jeżeli Wojewoda wydał lub odmówił wydania decyzji stwierdzającej/potwierdzającej reprezentację analogicznie wpisuje się „**potwierdzenie** i numer decyzji” lub „**odmowa** i numer decyzji”;
- Jeżeli jednostka nie wystąpiła z wnioskiem o potwierdzenie reprezentacji pole zostawia się puste.

2) kolumna: **KW-wpis**

- Jeżeli jednostka PGW WP wystąpiła do właściwego wydziału wieczystoksięgowego sądu rejonowego z wnioskiem o zmianę treści KW w ewidencji gruntów i budynków danych o wykonywaniu przez PGW WP reprezentacji praw właścicielskich wpisuje się słowo „**tak**” z numerem pisma.
- Potwierdzenie lub odmowa dokonania zmian w KW analogicznie wpisuje się „**potwierdzenie zmian** lub **odmowa**”.

Zestawienia danych w wersji elektronicznej (zestaw plików z informacją geoprzestrzenną) dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej przekazuje do Departamentu Usług Wodnych (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

4.3. Identyfikacja urządzeń wodnych.

Priorytetowym zadaniem jest sukcesywna weryfikacja przekazanych przez marszałków województw wykazów urządzeń wodnych SP, którymi zarządy melioracji władaty do końca 2017 r. (dane z tabel nr 10 i 11, ewentualnie tabeli nr 13 – wykaz środków trwałych). Ponadto priorytetem jest podejmowanie wszelkich działań mających na celu identyfikację tych składników majątkowych, w stosunku do których ze względu na stan faktyczny i ich niezbędność dla działań statutowych Wód Polskich, Wody Polskie powinny uzyskać prawa właścicielskie. Weryfikacja i identyfikacja polegać będzie na uzupełnieniu wykazów o informacje dotyczące etapu przejmowania poszczególnych pozycji jak i weryfikacji czy dany środek trwały, urządzenie wodne jest mieniem przejmowanym w trybie art. 528 ustawy Prawo wodne lub w trybie w art. 258 ustawy Prawo wodne, według załączonego wzoru stanowiącego *Załącznik Nr 2 (Wykaz urządzeń wodnych)*.

Uzupełniając przedmiotowy wykaz należy, w szczególności uwzględnić:

- 1) kolumnę „**stan przejęcia**” :powinna zawierać informacje o tym czy mienie zostało w części lub całości przejęte w trybie art. 528 ustawy czy też nie,
- 2) kolumnę „**reprezentacja praw właścicielskich**”: powinna zawierać informacje czy dane mienie jest niezbędne do realizacji zadań statutowych PGW WP, czy powinno zostać

przekazane we władanie innych podmiotów (starosta, KOWR, jst. i inni wykonujący prawa właścicielskie, w tym także Skarbu Państwa),

- 3) kolumnę „uwagi”: winna zawierać doszczegółowienie wskazanych wyborów z wymienionych wyżej, tj. wskazanie podstawy na jakiej inne podmioty są właściwe do władania danym środkiem trwałym, lub powody dla których prowadzona jest analiza przydatności mienia do realizacji zadań statutowych PGW WP.

Zestawienia danych w wersji elektronicznej dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej przekazuje do Departamentu Usług Wodnych (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

Po otrzymaniu danych kwartalnych będą one podlegały akceptacji przez Departament Ochrony Przed Powodzią i Suszą.

5. Porozumienia, o których mowa w art. 213 Prawa wodnego.

Porozumienia zawiera się po uzyskaniu zgody ministra właściwego ds. gospodarki wodnej. Wniosek właściwej jednostki Wód Polskich (RZGW) o uzyskanie zgody, powinien zawierać, uzgodniony z nadleśniczym lub przedstawicielem jednostki samorządu terytorialnego, zwane dalej „jst”, upoważnionym do jej reprezentacji, zakres powierzanych praw i obowiązków. W przypadku powierzania uprawnień właścicielskich jednostce samorządu terytorialnego, w porozumieniu obowiązkowo dodatkowo wskazuje się:

- środki finansowe jednostki samorządu terytorialnego i Wód Polskich przeznaczanych na realizację zadań,
- zasady i terminy ich przekazywania oraz rozliczania.

Przekazanie praw właścicielskich obejmuje wody powierzchniowe płynące znajdujące się w granicach działek leśnych nadleśnictwa oraz w granicach administracyjnych jednostki samorządu terytorialnego i ma na celu zapewnienie realizacji celów wymienionych w art. 227 ust. 2 ustawy Prawo wodne. Zakres możliwych do przekazania praw właścicielskich obejmuje utrzymanie wód, o którym mowa w art. 227 ust. 3 ustawy Prawo wodne, w tym w szczególności:

- utrzymanie w należytym stanie technicznym koryt cieków naturalnych, znajdujących się na terenach leśnych nadleśnictwa/i granicach administracyjnych jst;
- utrzymanie w należytym stanie technicznym budowli regulacyjnych, znajdujących się w granicach linii brzegu;
- zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów;

a także:

- współdziałanie w odbudowywaniu ekosystemów zdegradowanych przez niewłaściwą eksploatację zasobów wodnych;
- umożliwienie wykonywania obserwacji i pomiarów hydrologiczno-meteorologicznych oraz hydrogeologicznych;
- utrzymanie dobrego stanu tych wód;

- inne, niezbędne do realizacji zadań wynikających z ustawy Prawo wodne lub potrzeb nadleśnictwa/jednostki samorządu terytorialnego.

Porozumienia, o których mowa w art. 213 ust. 1 i 3 ustawy Prawo wodne **nie obejmują**:

- uprawnień właściciela wód, o których mowa w art. 263 ust. 3 ustawy Prawo wodne,
- praw do dysponowania gruntami pokrytymi wodami wymienionymi w porozumieniu,
- praw do zawierania w imieniu SP i pobierania przychodów z tytułu umów, o których mowa w art. 261 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

6. Dyrektor PGW WP RZGW prowadzi całość spraw związanych z reprezentowaniem Wód Polskich (Skarbu Państwa) poprzez Wydział Gospodarowania Mieniem SP i Współpracy z Użytkownikami Wód, przed organami właściwymi w sprawach geodezji i kartografii oraz koordynuje sprawy dotyczące udziału przedstawicieli Wód Polskich w prowadzonych przez uprawnionych geodetów czynnościach geodezyjnych. W czynnościach geodezyjnych udział biorą pracownicy Wód Polskich w tym zarządów zlewni i nadzorów wodnych, na podstawie imiennych upoważnień dyrektora PGW WP RZGW.

§2

Udostępnianie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi.

1. Użytkowanie gruntów pokrytych wodami – art. 261 Prawa wodnego.

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. Zamknięty katalog przypadków, gdy dokonuje się zwolnienia z opłat za użytkowanie, określono w art. 261 ust. 6 pkt 1-2. W przypadku opłaty rocznej przekraczającej kwotę 5 000 zł. umowa, zgodnie z art. 261 ust. 3 Prawa wodnego, sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi podmiot wnioskujący o zawarcie umowy. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego uprawniony jest dyrektor PGW WP RZGW, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 9 oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa PGW WP, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa PGW WP.

Po okresie obowiązywania porozumienia zawartego na podstawie przepisów innych niż ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne tzw. specustaw, na korzystanie z gruntu pokrytego wodami należy zawrzeć umowę użytkowania zgodnie z przepisami wyżej wymienionej ustawy, chyba że przepisy specustaw stanowią inaczej.

- a) 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 być dłuższy niż czas obowiązywania tego pozwolenia wodnoprawnego.

- b) W przypadkach szczególnie uzasadnionych istnieje możliwość zawierania umów użytkowania na czas nieokreślony np. dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa, spółki Skarbu Państwa dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej.

Opłatę roczną ustala się proporcjonalnie do okresu prowadzenia przedsięwzięcia, określonego w pozwoleniu wodnoprawnym lub wynikającego ze zgłoszenia wodnoprawnego. Opłatę roczną ustala się także proporcjonalnie do czasu trwania umowy, jeżeli jest krótsza niż rok. Zgodnie z treścią §1 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 grudnia 2017 r. w sprawie wysokości jednostkowych stawek opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami, opłatę roczną ustala się za korzystanie za każdy rozpoczęty metr kwadratowy gruntu.

2. Wniosek o zawarcie umowy.

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** jakiegokolwiek 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.

3. 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.

4. Opiniowanie zawarcia umowy.

Każdy wniosek o zawarcie umowy musi być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni PGW WP. W celu uzyskania opinii Wydział Gospodarowania Mieniem SP i Współpracy z Użytkownikami Wód występuje do dyrektora zarządu zlewni PGW WP z wnioskiem, zgodnie z wzorem stanowiącym *Załącznik Nr 4 (Wzór druku opinii zawarcia umowy użytkowania/dzierżawy/najmu/użyczenia)* do niniejszych Procedur. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinie do wniosku o zawarcie umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o opinię.

§3

Udostępnianie pozostałych nieruchomości – dzierżawa, najem, użyczenie, służebność przesyłu i drogi koniecznej oraz inne ograniczone prawa rzeczowe.

1. Procedura przetargowa.

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.

2. Procedura bezprzetargowa.

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 wymaganej dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem które powodują lub mogą powodować** jakiegokolwiek 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

2.1. Dzierżawa.

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

- a) 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.),
- b) grunty znajdujące się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące będące własnością Skarbu Państwa,
- c) starorzecza, wykreślone z odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- d) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części, będące we władaniu Wód Polskich,
- e) inne nieruchomości będące własnością SP w stosunku do których prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie,
- f) inne nieruchomości będące we władaniu Wód Polskich.

2.2. Użyczenie.

Przedmiotem użyczenia mogą być nieruchomości wymienione w pkt. 2.1, ale wyłącznie z przeznaczeniem na cele społeczne, bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, że użyczenie nie naruszy działalności statutowej PGW WP i nie będzie niezgodne z przepisami Prawa wodnego oraz zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami, o której mowa w ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Istnieje możliwość zawierania umów użyczenia w sytuacji innego ekwiwalentnego świadczenia na rzecz PGW WP przez stronę umowy. Przestanką negatywną dla zawarcia umowy użyczenia może być ponoszenie przez PGW WP kosztów związanych z podatkami i opłatami lokalnymi oraz zwrotem utraconych dochodów gminom zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

Świadczenie ekwiwalentne mogą stanowić, w szczególności:

- realizacja zadań określonych w porozumieniu zawartym w trybie art. 213 i 238 Prawa wodnego przez jednostkę samorządu terytorialnego;
- wdrażania programów edukacyjnych prowadzonych przez PGW WP, w tym poprzez: zawieszenie banerów przygotowanych przez PGW WP w ramach tych programów,

rozpowszechnienia, w formie banerów, informacji o udostępnieniu tego terenu przez PGW WP,

- stworzenie programów edukacyjnych, dotyczących zagrożeń nad wodą, prowadzonych wspólnie z PGW WP oraz udostępnienie ich na portalach społecznościowych;
- wykonywanie zadań w zakresie utrzymania porządku na obszarze będącym przedmiotem użyczenia jak i poza tym obszarem;
- wykonywanie zadań utrzymaniowych na obszarze będącym przedmiotem użyczenia jak i poza tym obszarem.

Biorący w użyczenie jest zobowiązany do przedstawienia szczegółowego raportu o podjętych działaniach w zakresie realizacji obowiązków wskazanych w umowie w terminie do 15 grudnia każdego roku obowiązywania umowy. Brak realizacji obowiązków wskazanych w umowie stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

2.3. Najem.

Przedmiotem najmu mogą być:

- a) budynki i lokale mieszkalne lub gospodarcze,
- b) inne lokale, które zgodnie z przepisem art. 265 ust. 7 mogą zostać wyłączone z trybu przetargowego.

2.4. Ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych.

Ograniczone prawa rzeczowe (służebność przesyłu i drogi koniecznej) mogą być ustanawiane dla gruntów o uregulowanym stanie prawnym, w postępowaniu prowadzonym przed sądem powszechnym, na wniosek PGW WP lub podmiotu zainteresowanego ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego. Ustanowienia służebności przesyłu i drogi koniecznej nie przewiduje się dla urządzeń wodnych i gruntów pod urządzeniem wodnym, z uwagi na funkcje jakie pełnią w gospodarce wodnej, ochronie przed powodzią i kształtowaniu zasobów wodnych.

3. Czas trwania umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości.

- a) 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 być dłuższy niż czas obowiązywania tego pozwolenia wodnoprawnego.

- b) 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.

Należy bezwzględnie pamiętać o nadchodzącym terminie zakończenia umowy. Nie należy przedłużać już istniejącej umowy, nie aneksować, ale zawierać kolejną umowę. W przypadku, w którym po upływie terminu obowiązywania umowy lokal pozostaje zajęty przez najemcę umowa przekształca się w umowę na czas nieokreślony z mocy samej ustawy. Powyższe dotyczy sytuacji, w której mamy do czynienia z lokalem mieszkalnym. W sytuacji lokali mieszkalnych zastosowanie znajduje bowiem nie tylko Kodeks cywilny, ale również ustawa o ochronie praw lokatorów.

- c) W przypadkach szczególnie uzasadnionych istnieje możliwość zawierania umów dzierżawy/ najmu/użyczenia na czas nieokreślony np. dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa lub spółki Skarbu Państwa, dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej.

4. Wniosek o zawarcie umowy.

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)*.

5. 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).

6. Opiniowanie zawarcia umowy.

Każdy wniosek o zawarcie umowy musi być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni PGW WP. W celu uzyskania opinii Wydział Gospodarowania Mieniem SP i Współpracy z Użytkownikami Wód występuje do dyrektora zarządu zlewni PGW WP z wnioskiem, zgodnie z wzorem stanowiącym *Załącznik Nr 4*. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinie do wniosku o zawarcie umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o opinię.

§4

Terminy rozpatrzenia wniosków użytkowania, dzierżawy, najmu, użyczenia i in.

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

§ 5

Zabezpieczenie umów.

Prawidłowa reprezentacja interesu Skarbu Państwa, w związku z czasowym przekazaniem praw do mienia SP pozostającego we władaniu jednostek PGW WP, może wymagać zabezpieczenia wykonania umowy w formie przewidzianej przepisami prawa cywilnego. Zabezpieczenia umów należy stosować w sytuacjach zwiększonego ryzyka egzekucji zobowiązań, lub gdy przedmiotem umowy jest zobowiązanie do dokonania nakładów rzeczowych, finansowych, lub rzeczowo-finansowych na rzecz SP, w związku z korzystaniem z tego mienia. Dyrektor PGW WP RZGW może wówczas zaproponować do wyboru następujące formy zabezpieczeń.

1. Akt notarialny.

Zgodnie z przepisem art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, tytułem egzekucyjnym może być akt notarialny, w którym dłużnik poddaje się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości wprost określonej w akcie albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej.

2. Hipoteka.

Dłużnik obciąża swoją nieruchomość prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić swojej wierzytelności z owej nieruchomości. Umowa ustanawiająca hipotekę musi być zawarta w formie aktu notarialnego (*niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością umowy*). Następnie należy złożyć umowę ustanawiającą hipotekę nieruchomości do sądu prowadzącego księgę wieczystą nieruchomości. Sąd rejonowy, właściwy miejscowo dla nieruchomości, dokonuje odpowiedniego wpisu, a następnie zawiadamia o tym fakcie. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Zabezpieczenie w postaci hipoteki jest wyłączone w przypadku wcześniejszego obciążenia nieruchomości innymi hipotekami o znacznej wartości.

3. Blokada środków na rachunku bankowym.

Strona umowy, w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wobec jednostki PGW Wody Polskie, składa zabezpieczenie przedmiotowej umowy w formie blokady na rachunku bankowym na rzecz PGW Wody Polskie.

4. Weksel „in blanco”.

Strona umowy, w celu zabezpieczenia zapłaty wszystkich należności pieniężnych wynikających z zobowiązań wobec jednostki PGW Wody Polskie, składa zabezpieczenie przedmiotowej umowy w formie dwóch weksli in blanco opatrzonych klauzulą „*bez protestu z poręczeniem w dniu podpisania umowy*”.

Rozdział II

Opłaty za korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa

1. Ogólne zasady ustalania opłat.

1.1 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.

W umowach, o których mowa w Rozdziale I §3, zawieranych w trybie bezprzetargowym, roczny czynsz dzierżawny (opłatę za najem) wyraża się w szczególności:

- a) sumą pieniężną, określoną w postanowieniach niniejszego rozdziału;
- b) równowartością pieniężną części uzyskiwanego przychodu rocznego z działalności prowadzonej przez dzierżawcę;
- c) równowartością pieniężną wielokrotności obowiązującej w danym roku górnej granicy stawki podatku od nieruchomości, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zmienianej obwieszczeniem Ministra Finansów, publikowanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie art. 20 ust. 2 w/w ustawy, dla przedsięwzięć o charakterze działalności gospodarczej, czy przedsięwzięć związanych z uprawianiem rekreacji, turystyki itp.

1.2. Sposób naliczenia stawki czynszu za najem nieruchomości, o których mowa w Rozdziale I §3 pkt 2.3 określa dyrektor PGW WP RZGW uwzględniając ustalaną przez rady gmin (miast) właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości, lub na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniem wojewody.

1.3. Jeżeli grunty rolne nie są sklasyfikowane bądź istnieją trudności w ich jednoznacznym sklasyfikowaniu, przyjmuje się klasę użytku gruntowego zgodnie z klasą przeważającą dla gruntów do nich przylegających.

1.4. W przypadku, gdy rzeczywisty sposób korzystania jest inny, niż określony użytek w ewidencji gruntów i budynków, podstawę wyliczenia czynszu stanowi rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości.

1.5. W przypadku, gdy korzystanie z gruntów ma charakter sezonowy, wysokość czynszu dzierżawnego ustala się proporcjonalnie do okresu tego korzystania. W przypadku zaprzestania działalności stanowiącej podstawę korzystania z gruntów SP, ale pozostawieniu na tych gruntach naniesień stanowiących własność podmiotu korzystającego z nieruchomości za okres poza sezonem naliczana jest stawka adekwatna do stanu faktycznego.

1.6. W przypadku krótkotrwałego, okazjonalnego korzystania z nieruchomości, w tym organizacji imprez widowiskowych, rozrywkowych, kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych oraz wypoczynkowych, dyrektor PGW WP RZGW ustala indywidualnie każdorazowo stawkę opłaty z tego tytułu.

1.7. Do przedstawionych stawek czynszów netto nalicza się podatek VAT, z wyjątkiem gruntów rolnych zwolnionych ustawowo.

1.8. Minimalna stawka opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości wynosi 150 zł., niezależnie od kwoty wyliczonej zgodnie z niniejszymi procedurami oraz niezależnie od czasu korzystania w przypadku umów zawieranych na okresy krótsze niż rok.

1.9. Wysokość opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości określona w zł, podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni, za wyjątkiem podlegających waloryzacji zgodnie z ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym lub ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Waloryzacji nie dokonuje się, gdy aktualny wyżej wymieniony wskaźnik jest mniejszy niż 100.

13. W przypadku zawieszenia prowadzonej działalności gospodarczej przez podmiot korzystający z nieruchomości PGW WP w zakresie w jakim korzysta z tych nieruchomości, potwierdzony dokumentami, w tym zaświadczeniem o zawieszeniu prowadzenia działalności gospodarczej, na wniosek tego podmiotu może być zastosowana obniżona stawka opłaty w wysokości do 50 %.

14. W przypadku zmiany stawki opłaty lub czynszu za korzystanie w nieruchomości należy poinformować o tym fakcie stronę umowy. Umowa powinna zawierać przepisy określające sposób przekazania informacji stronie umowy w tym zakresie.

15. W przypadkach bezumownego korzystania z nieruchomości SP będących we władaniu PGW WP należy podjąć działania zmierzające do identyfikacji podmiotu korzystającego, ustalenia okresu korzystania oraz do uregulowania w pierwszej kolejności należności za okres bezumownego korzystania. W dalszej kolejności należy podjąć działania zmierzające do formalnego uregulowania korzystania z nieruchomości, a w przypadku rezygnacji z takiego korzystania do usunięcia naniesień na nieruchomości PGW WP.

2. Wysokość opłat dla umów dzierżawy, najmu – tryb bezprzetargowy.

2.1. Roczny czynsz w umowach, zawieranych w trybie bezprzetargowym, w zależności od przeznaczenia gruntów rolnych wyraża się dla:

2.1.1. gruntów ornych (R), nie mniejszy niż kwota wymieniona w tabeli 2.1.1.:

Tabela 2.1.1. Stawki czynszu dzierżawnego od gruntów ornych

| Okręg podatkowy | Czynsz wyrażony w zł dla 1 ha klasy: | | | | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-----|------|------|-----|-----|------|
| | I | II | IIIa | IIIb | IVa | IVb | V/VI |
| I | 570 | 526 | 482 | 394 | 350 | 250 | 100 |
| II | 526 | 482 | 438 | 365 | 300 | 230 | 100 |
| III | 482 | 438 | 409 | 336 | 290 | 200 | 100 |
| IV | 424 | 395 | 365 | 292 | 250 | 190 | 100 |

2.1.2. łąk trwałych (Ł) i pastwisk trwałych (Ps), nie mniejszy niż kwota wymieniona w tabeli 2.1.2:

Tabela 2.1.2. Stawki czynszu dzierżawnego od łąk i pastwisk trwałych

| Okręg podatkowy | Czynsz wyrażony w zł dla 1 ha klasy: | | | | |
|-----------------|--------------------------------------|----|-----|----|------|
| | I | II | III | IV | V/VI |

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| I | 512 | 424 | 365 | 230 | 100 |
| II | 468 | 395 | 336 | 220 | 100 |
| III | 424 | 365 | 306 | 190 | 100 |
| IV | 395 | 322 | 278 | 175 | 100 |

- 2.1.3. od sadów (S), – równowartość zł określonej w tabelach 2.1.1. lub 2.1.2. z zastosowaniem współczynnika **5,0**;
- 2.1.4. od gruntów pod stawami rybnymi (Wsr) stanowi – równowartość zł określonej w tabelach 2.1.1. lub 2.1.2. z zastosowaniem współczynnika **10,0**;
- 2.1.5. od gruntów pod rowami (W) stanowi – równowartość 6 zł za 100 mb rowu;
- 2.1.6. od gruntów rolnych zabudowanych (B) stanowi – równowartość 570 zł za 1 ha.
- 2.1.7. nieużytków i terenów różnych (N, Tr) z przeznaczeniem na cele rolne, wypas bydła, pozyskanie siana, stanowi - równowartość kwoty zł określonej w tabeli 2.1. 2. dla klasy V/VI.
- 2.2. Roczny czynsz w umowach zawieranych w trybie bezprzetargowym, w zależności od przeznaczenia gruntów dla:
- 2.2.1. terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (Bz) stanowi - równowartość pieniężna 2-krotności górnej stawki podatku od nieruchomości za 1 m²;
- 2.2.2. terenów komunikacyjnych (dr, Ti) stanowi - równowartość pieniężna 2-krotności górnej stawki podatku od nieruchomości za 1 m²;
- 2.2.3. ścieżek pieszych i rowerowych, w tym na wałach przeciwpowodziowych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowi - równowartość pieniężną 0,05 górnej stawki podatku od nieruchomości za 1 m².
3. Podstawę wyliczenia rocznego czynszu dzierżawy gruntów położonych w sąsiedztwie gruntów pokrytych wodami albo położonych na obszarach sztucznych zbiorników wodnych, kanałów a także gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) dla przedsięwzięć:
- 3.1. pod obiektami związanymi z energetyką wodną przeznaczonymi na:
- obiekty budowlane elektrowni wodnej – stanowi 15 zł za 1 m² zajętego gruntu,
 - budowle piętrzące i upustowe, przepławki dla ryb - 4 zł za 1m² zajętego gruntu,
 - pozostałe obiekty i urządzenia budowlane, w tym kanały derywacyjne – stanowi 2 zł za 1 m² zajętego gruntu.
- 3.2. pod obiektami związanymi z transportem wodnym śródlądowym przeznaczonymi na:
- budowle piętrzące, śluzy, pochylnie, nabrzeża, pomosty, kładki, wyciągi dla statków, stałe urządzenia służące do przewozów międzybrzegowych oraz pozostałe obiekty i urządzenia budowlane – stanowi 3 zł za 1 m² zajętego gruntu;
 - porty, przystanie, zimowiska, awanporty i miejsca postojowe dla statków, akweny związane z obiektami i urządzeniami – stanowi 2 zł za 1 m² zajętego gruntu;
- 3.3. związanych z wycinaniem roślin z wody lub brzegów sztucznego zbiornika wodnego – stanowi 2 zł za 1 m² zajętego gruntu;

- 3.4. pod obiektami związanymi z infrastrukturą transportu drogowego i kolejowego przeznaczonych pod filary i przyczółki mostów oraz pozostałe obiekty i urządzenia budowlane – stanowi 6 zł za 1 m² zajętego gruntu;
- 3.5. związanych z obiektami pod infrastrukturą przemysłową przeznaczonymi pod:
 - a) ujęcia wody, pompownie, urządzenia służące do odprowadzania wód lub ścieków, rurociągi, inne obiekty infrastruktury przesyłowej oraz fundamenty innych urządzeń budowlanych prowadzonych przez wody – stanowi 15 zł za 1 m² zajętego gruntu,
 - b) budowle piętrzące, upustowe, przepławki dla ryb oraz pozostałe obiekty i urządzenia budowlane – stanowi 4 zł za 1 m² zajętego gruntu;
- 3.6. związanych z infrastrukturą komunalną i rolną, w tym pod budowle piętrzące i upustowe, przepławki dla ryb, ujęcia wody, pompownie, urządzenia służące do odprowadzania wód lub ścieków, rurociągi oraz fundamenty innych urządzeń budowlanych prowadzonych przez wody, mury oporowe, nabrzeża, bulwary, stałe urządzenia służące do połowu ryb i pozyskiwania innych organizmów wodnych oraz pozostałe obiekty i urządzenia budowlane – stanowi 3 zł za 1 m² zajętego gruntu;
- 3.7. związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną, energetyczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą – stanowi 20 zł za 1 m² zajętego gruntu;
- 3.8. związanych z uprawianiem rekreacji i wypoczynku, turystyki, sportów wodnych oraz amatorskiego połowu ryb przeznaczonych pod:
 - a) porty, przystanie i zimowiska, nabrzeża, pomosty i wyciągi dla statków – stanowi 5 zł za 1 m² zajętego gruntu,
 - b) kąpieliska i stałe tory wodne służące do uprawiania sportów wodnych – stanowi 0,05 zł za 1 m² zajętego gruntu;
 - c) zbiornikami nieprzewływowymi, w tym gliniankami i wyrobiskami – stanowi:
 - 0,15 zł. za 1 m² zajętego gruntu powierzchni dzierżawy do 10 ha;
 - 0,10 zł. za 1 m² zajętego gruntu powierzchni dzierżawy do w przedziale od 10 do 50 ha ;
 - 0,05 zł za 1 m² zajętego gruntu powierzchni dzierżawy powyżej 50ha,
 - d) terenów ogólnodostępnych rekreacyjnych, bez możliwości posadowienia infrastruktury - stanowi 0,10 zł za 1 m² zajętego gruntu,
 - e) przedsięwzięcia nie wymienione w pkt a-d – stanowi 2 zł za 1 m² ;
- 3.9. związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym w szczególności:
 - a) handlowej, gastronomicznej, hotelarskiej, rozrywkowej oraz innej o charakterze komercyjnej, pod obiektami stałymi lub pływającymi przycumowanymi do brzegu – stanowi 20 zł za 1 m² zajętego gruntu;
 - b) dla terenów wyłączonych z użytku ogólnego (ogrodzonych) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 20 zł za 1 m² dzierżawionego gruntu;
 - c) dla terenów otwartych (ogólnodostępnych) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 5 zł za 1 m² dzierżawionego gruntu;

- 3.10. zajętych na pola campingowe, namiotowe, biwakowe – stanowi 5 zł za 1 m² zajętego gruntu.
- 3.11. zajętych pod tablice informacyjne (np. o szlakach turystycznych, związanych z ochroną przyrody, ścieżkach edukacyjnych) nie związanych z prowadzoną działalnością o charakterze komercyjnym – stanowi 2 zł za 1 m² powierzchni tablicy informacyjnej,
- 3.12. związanych z chowem i hodowlą ryb - równowartość zł określonej w tabelach 2.1.1. lub 2.1.2. z zastosowaniem współczynnika **15,0**.
4. Podstawę wyliczenia rocznego czynszu dzierżawy użytków kopalnych (K) lub nieruchomości użytkowanych w ten sposób, stanowi:
 - a) równowartość pieniężna pięciokrotności stawki opłaty eksploatacyjnej określonej w obwieszczeniu ministra właściwego ds. środowiska wydanym na podstawie art. 136 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 1064)
oraz
 - b) powierzchnię zajętego gruntu wykorzystywanego w związku z wydobywaniem kopalin oraz rekultywacją terenów wyrobiska – stanowi 1 zł za 1 m² zajętego gruntu.
5. Roczny czynsz za korzystanie z budowli piętrzących lub ich części wykorzystywanych na potrzeby elektrowni wodnych stanowi:
 - a) nie mniej niż 7 % całego przychodu rocznego od wyprodukowanej energii elektrycznej (określonej na podstawie oświadczenia – którego wzór stanowi załącznik do umowy),
 - b) jednak nie mniej niż wartość czynszu wyliczona wg stawki za powierzchnię urządzenia stanowiącego przedmiot dzierżawy, wynoszącą:
 - 15 zł za 1 m² od powierzchni zajętej pod obiekty budowlane elektrowni wodnej,;
 - 4 zł za 1 m² od powierzchni budowli piętrzącej stanowiącej własność wydzierżawiającego wraz z pozostałymi obiektami i urządzeniami budowlanymi z nią związanymi wykorzystywanymi na cele energetyczne przez dzierżawcę.
6. Roczny czynsz za korzystanie z innych obiektów budowlanych lub ich części wykorzystywanych na potrzeby elektrowni wodnych stanowi:
 - a) nie mniej niż 7 % całego przychodu rocznego od wyprodukowanej energii elektrycznej (określonej na podstawie oświadczenia),
 - b) jednak nie mniej niż wartość czynszu wyliczona wg stawki za powierzchnię urządzenia stanowiącego przedmiot dzierżawy, wynoszącą:
 - 15 zł za 1 m² od powierzchni zajętej pod obiekty budowlane elektrowni wodnej;
 - 4 zł za 1 m² od powierzchni budowli piętrzącej stanowiącej własność wydzierżawiającego wraz z pozostałymi obiektami i urządzeniami budowlanymi z nią związanymi wykorzystywanymi na cele energetyczne przez dzierżawcę.
7. Roczny czynsz od budynków, budowli i urządzeń, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, stanowi nie mniej niż **2%** ich wartości początkowej, z zastosowaniem współczynnika od 0,05 do 0,95 w zależności od stanu technicznego, położenia obiektu oraz charakteru wykorzystania budynku lub budowli (korzystanie zwykłe, cel publiczny, działalność gospodarcza itd.).
8. Jednorazowa opłata za czasowe zajęcie nieruchomości (liczona w dniach, maksymalnie na okres do 30 dni) - stanowi 2 zł za 1 m² za każdy dzień zajęcia nieruchomości, nie mniej niż

70 zł za każdy dzień. Zajęcie nieruchomości przez okres krótszy niż 24 godziny traktowane jest jako zajęcie jej przez 1 dzień. Rozpoczęcie doby jest kolejnym dniem zajęcia.

9. Roczny czynsz za korzystanie z nieruchomości w inny sposób niż wskazany od ust. 2 do ust. 8 stanowi – równowartość pieniężna 4-krotności górnej stawki podatku od nieruchomości za 1 m².

Rozdział III

Procedura uzyskania zgody organu nadzorującego.

§1

Zasady ogólne

- 1) Dyrektor PGW WP RZGW w przypadkach zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie jest zobowiązany do uzyskania, przed zadysponowaniem mieniem Skarbu Państwa, zgody ministra właściwego ds. gospodarki wodnej zgodnie z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2020 poz. 735).
- 2) Wnioski o zgodę na zadysponowanie nieruchomościami Skarbu Państwa (umowy najmu, dzierżawy, użyczenia) składane są do ministra właściwego ds. gospodarki wodnej. Wniosek dotyczący umów dzierżawy (najmu, użyczenia) uznaje się za kompletny jeżeli oprócz danych określonych w *Załączniku Nr 6 (Wzór wniosku o wyrażenie zgody ministra wł. ds. gospodarki wodnej na dyspozycję majątkiem)* zawiera także kopie dokumentów:
 - prawomocne pozwolenie wodnoprawne lub potwierdzenie zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga,
 - załącznik graficzny (mapa) z zaznaczoną powierzchnią nieruchomości gruntowych przeznaczonych do korzystania i/lub lokalizację urządzeń wodnych,
 - inne wymagane przepisami ustawy Prawo wodne (np. zwolnienia z zakazów).

§2

Zasady udostępniania nieruchomości na podstawie umowy użytkowania gruntu pokrytego wodami

- 1) W przypadku zamiaru oddania gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w użytkowanie, dyrektor PGW WP RZGW podejmuje decyzje o zadysponowaniu tego składnika nieruchomości Skarbu Państwa bez konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. gospodarki wodnej.
- 2) Dyrektor PGW WP RZGW zobowiązany jest do prowadzenia rejestru zawieranych umów na podstawie art. 261 ust. 1 pkt 1-9 Prawa wodnego, w formie elektronicznej, zawierającej dane wymienione w *Załączniku Nr 7 (Wzór zestawienia umów zawartych na podstawie art. 261 i 264 Prawa wodnego)*.

- 3) Rejestr, o którym mowa w ust. 2 przekazywany jest co kwartał do Departamentu Usług Wodnych (na adres e-mail sekretariatu departamentu), do 10 dnia miesiąca, następującego po każdym kwartale.

§3

Zasady udostępniania nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia

- 1) Dyrektor PGW WP RZGW w każdym przypadku zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w dzierżawę, najem albo użyczenie na okres powyżej 5 lat lub w każdym przypadku konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. gospodarki wodnej, przesyła do Prezesa Wód Polskich, zgodnie z wzorem stanowiącym *Załącznik Nr 8 (Wykaz wniosków do akceptacji PREZESA KZGW)*, prośbę o akceptację rozdysponowania nieruchomości. Wykaz przesyła się w wersji elektronicznej (na adres e-mail nieruchomosci@wody.gov.pl). Akceptacja następuje w terminie 14 dni od dnia przesłania. Po upływie 14 dni wniosek uważa się za zaakceptowany. Po otrzymaniu negatywnej opinii i po wyjaśnieniu wskazanych w negatywnej opinii okoliczności, wniosek w przypadku podjęcia decyzji przez dyrektora PGW WP RZGW o dalszym rozdysponowaniu nieruchomości, należy przesłać ponownie.
- 2) Uzyskanie akceptacji, o której mowa w pkt. 2 wymaga też zawarcie kolejnej umowy jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- 3) Dyrektor PGW WP RZGW zobowiązany jest do prowadzenia rejestru umów zawieranych na podstawie art. 264 ustawy Prawo wodne w formie elektronicznej, zawierającej dane wymienione w *Załączniku Nr 7*.
- 4) Rejestr, o którym mowa w pkt 4 przekazywany jest kwartalnie do Departamentu Usług Wodnych (na adres e-mail sekretariatu departamentu), do 10 dnia miesiąca, następującego po każdym kwartale.

Rozdział IV

Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości

1. Określa się ramowe wzory umów na korzystanie z mienia Skarbu Państwa będącym we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej, według wzoru:
 - a) umowy użytkowania, stanowiącej Załącznik Nr 9,
 - b) umowy użytkowania dla podmiotów publicznych, stanowiącej Załącznik Nr 10;
 - c) umowy dzierżawy, stanowiącej Załącznik Nr 11;
 - d) umowy najmu, stanowiącej Załącznik Nr 12;

- e) umowy użyczenia, stanowiącej Załącznik Nr 13.
2. W ramowych wzorach umów dopuszcza się modyfikacje wynikające ze specyfiki korzystania z mienia Skarbu Państwa, w tym w szczególności w zakresie praw i obowiązków podmiotów korzystających z tego mienia.

Wykaz załączników:

Załącznik Nr 1 (Wzór opinii w zakresie zbędności/niezbędności nieruchomości);

Załącznik Nr 2 (Wykaz urządzeń wodnych);

Załącznik Nr 3 (Wzór wniosku o zawarcie umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi);

Załącznik Nr 4 (Wzór druku opinii zawarcia umowy użytkowania/dzierżawy/najmu/użyczenia);

Załącznik Nr 5 (Wzór wniosku o zawarcie umowy dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości)

Załącznik Nr 6 (Wzór wniosku o wyrażenie zgody ministra wł. ds. gospodarki wodnej na dyspozycję majątkiem);

Załącznik Nr 7 (Wzór zestawienia umów zawartych na podstawie art. 261 i 264 Prawa wodnego);

Załącznik Nr 8 (Wykaz wniosków do akceptacji PREZESA KZGW);

Załącznik Nr 9 (Umowa użytkowania);

Załącznik Nr 10 (Umowa użytkowania dla podmiotów publicznych);

Załącznik Nr 11 (Umowa dzierżawy);

Załącznik Nr 12 (Umowa najmu);

Załącznik Nr 13 (Umowa użyczenia).