

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 11, maj 2023 14:04

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 1020

Do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej należy gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez starostów i prezydentów miast na prawach powiatów. Zadanie to polega w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu, a także wydzierżawianiu, użyczaniu i wynajmowaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu oraz windykacja tych należności. Artykuł zawiera pytania i krótkie odpowiedzi, na najczęściej pojawiające się wątpliwości we wskazanym zakresie.

Pytanie: Czy starosta powinien wygasić trwały zarząd na nieruchomościach pokrytych wodami płynącymi na rzecz Wód Polskich, w sytuacji gdy nie wydano decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu?

Odpowiedź: Artykuł 531 ustawy Prawo Wodne wskazuje, że trwały zarząd wód gruntowych pokrytych wodami oraz pozostałych nieruchomości, ustanowiony na rzecz regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz marszałków województw lub jednostek organizacyjnych samorządu województwa wykonujących zadania marszałków województw, wygasał z dniem wejścia w życie wskazanej ustawy. Wygaśnięcie trwałego zarządu, o którym mowa w art. 531 ust. 1 potwierdza, w drodze decyzji na wniosek właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich albo właściwego marszałka województwa, właściwy starosta. Przepis ten należy rozumieć pod względem funkcjonalnym. Wygaśnięcie zarządu nastąpiło więc z mocy prawa.

Pytanie: Czy starosta jest organem uprawnionym do dokonania wpisów w Księdze Wieczystej w związku z wydaniem decyzji np. wojewody po przeprowadzonym postępowaniu wywłaszczeniowym, dotychczas nieujawnionych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym danej nieruchomości tj. ujawnienie podziałów nieruchomości, odłączenia do innej KW, wykreślenia z KW?

Odpowiedź: Z wnioskiem o dokonanie wpisu w Księdze Wieczystej może wystąpić właściciel nieruchomości oraz jej użytkownik wieczysty. Uprawnionym jest również wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może zostać wpisane do KW. Jeżeli obciążenie nastąpiło z mocy ustawy, wniosek o wpis do KW składa uprawniony organ. Jeżeli wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa, to zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organem reprezentującym Skarb Państwa będzie starosta, który niejako podejmuje działania jak właściciel.

Pytanie: Ile powinna wynosić cena wywoławcza w trzecim i kolejnym przetargu?

Odpowiedź: Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, to cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości. Należy pamiętać, że organizator przetargu ma wybór, czy w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia zamknięcia przetargu, skorzystać z możliwości negocjacji i zbyć nieruchomość w drodze rokowań, czy w tym samym czasie organizować kolejne przetargi. Jeżeli wybierze negocjacje, to cena ustalona w ich wyniku nie może być niższa niż 40% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Organizator przetargu nie ma jednak obowiązku obniżania ceny do tego poziomu ani obowiązku zbycia nieruchomości, jeżeli nie uzyska satysfakcjonującej ceny, która może być wyższa nie tylko od 40% wartości nieruchomości, ale także od 50% jej wartości. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Zatem cena ustalona dla potrzeb sprzedaży w trybie bezprzetargowym może być wyższa niż wartość oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 11, maj 2023 14:04

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 1020

Pytanie: Komisja przetargowa przeprowadzając przetarg, jako ustalone przez uczestników przetargu postąpienie powinna brać pod uwagę wielokrotność tego postąpienia (np. 200 zł, 400 zł, 800 zł, 1600 zł, itd.), czy kwoty powyżej ustalonego postąpienia?

Odpowiedź: Przepisy jasno wskazują, że o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynieść mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę co do pełnych dziesiątej złotych. Zatem postąpienie może odbywać się poprzez wielokrotność jak i poprzez dodawanie kolejnej kwoty (ustalonej zgodnie z przepisami, minimalnie o 10 zł). Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma już dalszych postąpień.