



Załącznik do uchwały nr 11022/2023
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 20 listopada 2023 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO NA LATA 2023-2025

20 listopada 2023 r.



Spis treści

1. Wprowadzenie.	2
2. Wielkość zasobu nieruchomości oraz prognozowane wpływy z tytułu ponoszonych opłat w latach 2023 - 2025	3
2.1 Wielkość zasobu Województwa Opolskiego	3
2.2 Nieruchomości stanowiące własność Województwa Opolskiego, oddane w użytkowanie wieczyste.	4
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości.	5
4. Prognozowany poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem w latach 2023-2025.	6
5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat za nieruchomości oddane w trwałą zarząd.	7



1. Wprowadzenie.

Podstawą prawną planu wykorzystania zasobu nieruchomości województwa są zapisy art. 25 ust. 2 i 2a w związku z art. 25d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.; dalej: ugn).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości będących własnością Województwa Opolskiego, oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu, a także wydatków związanych z podejmowaniem tych działań,
 - b) wpływów osiąganych z tytułu oddania nieruchomości Województwa Opolskiego w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd,
 - c) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości będących w zasobie.

Niniejszy plan wskazuje jedynie główne kierunki działań podejmowanych w stosunku do zasobu nieruchomości Województwa Opolskiego. Mając na uwadze, że plan sporządzany jest w perspektywie trzyletniej, istnieje możliwość zmiany określonego w Planie sposobu wykorzystania nieruchomości będących w zasobie Województwa. Decyzje co do sposobu zagospodarowania nieruchomości są każdorazowo podejmowane przez Zarząd Województwa Opolskiego (ZWO) w oparciu o zapisy:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- Uchwały Nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 26, poz. 679 z późn. zm.);
- Uchwały Nr VI/45/2007 r. Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr poz. 1323);
- Uchwały Nr XXXVI/330/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych osób prawnych (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 54, poz. 1597 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 25c ugn, do wojewódzkiego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność Województwa Opolskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Województwa. Do zasobu włączono nieruchomości, których własność na rzecz Województwa została stwierdzona w drodze ostatecznych decyzji administracyjnych bądź nabyta w drodze umów cywilnoprawnych (np. sprzedaży, zamiany).

Gospodarowanie wojewódzkim zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;



- zapewnianiu wyceny nieruchomości;
- sporządzaniu planu wykorzystania nieruchomości;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniem;
- współpracy z innymi organami;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż trzy lata, wymaga zgody Sejmiku Województwa;
- wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- regulowaniu stanu prawnego nieruchomości.

2. Wielkość zasobu nieruchomości oraz prognozowane wpływy z tytułu ponoszonych opłat w latach 2023 - 2025

2.1 Wielkość zasobu Województwa Opolskiego

Na zasób Województwa Opolskiego składają się nieruchomości o łącznej powierzchni 1 743,2103 ha, przy czym:

- **1,5642 ha** stanowią grunty zajęte przez budynki administracyjno-biurowe UMWO – Tabela nr 1 *Nieruchomości Województwa Opolskiego - obiekty UMWO*, stanowiąca załącznik nr 1 do Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Województwa Opolskiego na lata 2023-2025 (dalej: Plan);
- **20,1476 ha** oddano w nieodpłatne użytkowanie – Tabela nr 2 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w nieodpłatne użytkowanie*, stanowiąca załącznik nr 2 do Planu. W związku z planowanym przekształceniem działek przy ul. Wrocławskiej w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Ośrodka Leczenia Odwykowego w Woskowicach Małych powierzchnia wzrośnie do 21,6450 ha (tj. o 1,4974 ha).
- **23,6023 ha** oddano w odpłatne użytkowanie – Tabela nr 3 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w odpłatne użytkowanie*, stanowiąca załącznik nr 3 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości przekazanych w odpłatne użytkowanie oraz prognozowane wpływy brutto, które łącznie wynoszą **w roku 2023: 579 237 zł, w roku 2024: 575 784,93 zł, a w roku 2025: 573 333 zł.**
- **1 693,7684 ha** oddano w trwałe zarząd, z czego:
 - **89,1671 ha** zajęte jest pod drogi publiczne zarządzane przez MZD na terenie miasta Opola,
 - **1 597,9542 ha** zajęte pod drogi publiczne zarządzane przez ZDW – Tabela nr 4 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w trwałe zarząd*, stanowiąca załącznik nr 4 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości oddanych w trwałe zarząd oraz prognozowane



wpływy, które łącznie wynoszą w roku 2023 r.: **67 999,22 zł**, zaś w latach 2024-2025 **69 047,05 zł**.

- **0,0298 ha** oddano w najem, przy czym jest to powierzchnia związana z wynajmem pięciu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **230,91 m²** – Tabela nr 6 *Lokale mieszkalne Województwa Opolskiego oddane w najem*, stanowiąca załącznik nr 6 do Planu zawiera zestawienie nieruchomości oddanych w najem oraz prognozowane wpływy, które łącznie wynoszą corocznie: **15 012 zł**.
- **0,0296 ha** oddano w użyczenie – Tabela nr 7 *Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w użyczenie*, stanowiąca załącznik nr 7 do Planu;
- **57, 4492 ha** stanowią grunty zajęte przez urządzenia melioracji wodnych;
- **3,6278 ha** stanowią grunty inwestycyjne oraz planowane do sprzedaży – Tabela nr 8 *Nieruchomości Województwa Opolskiego zarządzane bezpośrednio przez Zarząd Województwa Opolskiego (inwestycyjne oraz planowane do sprzedaży)*, stanowiąca załącznik nr 8 do Planu;

2.2 Nieruchomości stanowiące własność Województwa Opolskiego, oddane w użytkowanie wieczyste.

Nieruchomości Województwa Opolskiego oddane w użytkowanie wieczyste stanowią łącznie **3,3271 ha**.

Użytkownikami wieczystymi są samodzielne jednostki organizacyjne Województwa Opolskiego – instytucje kultury oraz Zakład Opiekuńczo-Lecznicy w Głuchołazach.

Szczegółowy wykaz nieruchomości przedstawia *Tabela nr 5. Nieruchomości Województwa Opolskiego będące w użytkowaniu wieczystym*, stanowiąca załącznik nr 5 do Planu, zawierająca zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz prognozowane wpływy z opłat, które łącznie wynoszą corocznie: **4 722,47 zł**.

Zestawienie oraz dochód z tytułu tzw. opłat przekształceniowych, ponoszonych przez byłych użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, na rzecz których dokonano sprzedaży, został ujęty w tabeli nr 5a pn. *Nieruchomości Województwa Opolskiego, na których przekształcono w prawo własności prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe* stanowiącej załącznik do Planu. Łączny prognozowany dochód wynosi **corocznie 530,42 zł**.



3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości.

Nieruchomości ujęte w tabelach od 2 do 4, zajęte na potrzeby statutowe wojewódzkich jednostek organizacyjnych, pozostaną w ich użytkowaniu lub trwałym zarządzie. W przypadku zmiany potrzeb jednostek, w wyniku których część lub całość nieruchomości stanie się dla nich zbędna, zostaną one przejęte oraz zagospodarowane, zgodnie z zapisami uchwały nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 26, poz. 679 z późn. zm.).

Przewiduje się:

1) W zakresie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Zgodnie ze zmianami legislacyjnymi oraz panującymi trendami nie jest planowane oddawania nieruchomości Województwa Opolskiego w użytkowanie wieczyste, a dotychczasowe prawa użytkowania wieczystego zostaną przekształcone w prawa własności.

2) W zakresie nieruchomości przekazanych w trwały zarząd:

Planowana jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu oraz, w razie potrzeby, zmiana wysokości udziałów w części nieruchomości oddanych poszczególnym jednostkom.

3) W zakresie nieruchomości oddanych w odpłatne użytkowanie spółce Moszna Zamek sp. z o.o.:

Obecna umowa, zawarta w formie aktu notarialnego, obowiązuje do dnia 30.09.2025 r. z możliwością przedłużenia użytkowania na dalszy okres według przepisów obowiązujących w dniu zakończenia umowy. W przypadku zaistnienia takiej konieczności możliwe jest zawarcie aneksów do ww. umowy.

Wszczęta została procedura wyceny działki nr 310/1 k.m. 4 obręb Moszna, celem jej przekazania aportem na rzecz Spółki. Ponadto trwają negocjacje ze Spółką Stanina Koni Moszna Sp z.o.o. dotyczące nabycia lub zamiany nieruchomości położonych w miejscowości Moszna (tj. teren cmentarza, ronda oraz wzdłuż ogrodzenia stadniny).

4) W zakresie nieruchomości oddanych w najem:

Umowy najmu obejmują głównie lokale mieszkalne. Nie jest planowane rozwiązanie umów najmu, mogą zostać jednak podjęte kroki zmierzające do zbycia lokali na rzecz dotychczasowych najemców.

5) W zakresie nieruchomości przeznaczonych do zbycia:

Jak wskazano powyżej do zbycia przeznaczone są lokale mieszkalne oddane w najem. Ponadto, dąży się do sprzedaży nieruchomości pozostałych po zakończonych inwestycjach drogowych na rzecz właścicieli działek sąsiadujących, celem poprawy warunków zagospodarowania.



Mając na uwadze, iż działka 1658/6 k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie przylega bezpośrednio do drogi gminnej, zasadne będzie podjęcie działań mających na celu jej zbycie na rzecz Gminy Strzelce Opolskie.

6) W zakresie nabycia nieruchomości do zasobu:

Podjęto rozmowy zmierzające do nabycia nieruchomości położonej w Opolu przy ul. Oleskiej 129, w skład której wchodzi:

- działka nr 422/4 k.m. 8 obręb Gośławice;
- działka nr 518 k.m. 10 obręb Zakrzów.

Przedmiotowa nieruchomość zostanie przeznaczona na potrzeby Zarządu Dróg Wojewódzkich w Opolu.

Departament Inwestycji i Nieruchomości UMWO jest w trakcie poszukiwań nieruchomości gruntowej, pod nową siedzibę Opolskiego Centrum Ratownictwa Medycznego w Opolu.

7) Utworzenie Opolskiego Inkubatora Społecznego:

Działki nr 1322/2, 1322/3, 1322/4, 1322/6, 1322/7, 1322/9 k.m. 11, obręb Bierkowice, położone przy ul. Wrocławskiej w Opolu planowane są do przekazania Ośrodkowi Leczenia Odwykowego w Woskowicach Małych w nieodpłatne użytkowanie z przeznaczeniem na utworzenie Opolskiego Inkubatora Społecznego, we współpracy z Regionalnym Ośrodkiem Polityki Społecznej w Opolu.

4. Prognozowany poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem w latach 2023-2025.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów ich przygotowania, które obejmują m.in.: wycenę, uzyskanie wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, koszty publikacji informacji. Szacunkowe koszty w latach objętych Planem przedstawia tabela nr 9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem lub nabywaniem nieruchomości do zasobu WO.

Tabela nr 9 Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem w latach 2023-2025.

Lp.	Cel wydatków	2023	2024	2025
		[zł]	[zł]	[zł]
1.	Wyceny nieruchomości	30 000,00	20 000,00	22 000,00
2	Wypisy i wyrisy z EGiB	1 000,00	1 000,00	1 000,00
3	Ogłoszenia w prasie	1 500,00	1 600,00	1 700,00
4	Zakup nieruchomości	95 325,00	2 561 700,00	0,00



5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat za nieruchomości oddane w trwały zarząd.

W latach 2023-2025 planowane jest sukcesywne aktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, z uwzględnieniem zmian w ugn oraz planowanych zmian w zasadach gospodarowania nieruchomościami Województwa Opolskiego.

Na posiedzeniu ZWO w dniu 2 października 2023 r. podjęto decyzje o aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości przy ulicy Głogowskiej 25 (dla Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Opolu oraz Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej w Opolu), w związku ze zmianą wartości nieruchomości. Decyzje stały się ostateczne w dniu 3 listopada 2023 r. W najbliższej przyszłości planowane jest podjęcie analogicznych decyzji dla nieruchomości przy ulicy Oleskiej 127, która pozostaje w trwałym zarządzie ZDW oraz WUP.