



OR-II.0012.15-2025

Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Opatów, 16.05.2025

GN-I.680.1.5.2025

P. Marcin Grudnik
Przewodniczący Komisji budżetu,
Finansów, rozwoju gospodarczego
i promocji powiatu

W związku z pismem znak: OR-II.0012.1.5.2025 z dnia 06.05.2025 r. przedkładam informację z zakresu bieżących realizowanych zadań przez wydział Gospodarki Nieruchomościami.

I N F O R M A C J A

z zadań realizowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami za 2025 r.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami mieści się na II piętrze budynku Starostwa Powiatowego w Opatowie, pokoje 206, 207, 208, 209, 211, 213, 214, w jego skład wchodzi siedmiu etatowych pracowników – kierownik, czterech pracowników zatrudnionych na stanowiskach Inspektorów, dwóch pracowników na stanowiskach Referentów (z czego jeden pracownik zakończył urlop macierzyński i przebywa na zaległym urlopie). Wydział Gospodarki Nieruchomościami utworzony został z dniem 01.01.2022 r. w wyniku podziału Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem na dwa oddzielne wydziały tj. Wydział Geodezji i Kartografii oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Zadania wydziału realizowane są min. na podstawie:

- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572,)
- ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 107, z późn. zm.)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.)
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82)
- ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2024 r., poz. 900)
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r., poz. 6)
- ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U.1997.121.770)
- ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 140)
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311).

Wydział Gospodarki Nieruchomościami zajmuje się prowadzeniem postępowań z zakresu gospodarowania zasobem nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i będących własnością Powiatu Opatowskiego oraz wykonuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Liczba działek rozdysponowanych stanowiących zasób Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Opatowskiego wynosi 911 o powierzchni 347 ha. Powyższe nieruchomości zostały oddane w odpłatny i nieodpłatny trwały zarząd, dzierżawę i użyczenie. Ponadto liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1053 o powierzchni 552 ha.

Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, zapewniają wycenę tych nieruchomości, zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności, współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, podejmują czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Przez powiatowy zasób nieruchomości rozumie się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Powiatowym zasobem nieruchomości na terenie Powiatu Opatowskiego gospodaruje Zarząd Powiatu w Opatowie. Gospodarowanie zasobem polega na czynnościach analogicznych do tych z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Gospodarowanie polega ponadto na podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, regulowanie stanów prawnych poprzez składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Opatowskiego oraz zmiany wpisów w księgach wieczystych nieruchomości Powiatu Opatowskiego.

Udostępnienie nieruchomości z zasobu realizowane jest poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, w trwały zarząd, w dzierżawę, w najem, w użyczenie, przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu następuje w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Zarząd Powiatu w Opatowie, działający w imieniu i na rzecz Powiatu, gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki mieniem. Uwzględnia przy tym potrzeby społeczności lokalnej oraz przeznaczenie nieruchomości, które regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poszczególnych gmin.



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Powiat Opatowski posiada 664 działki o łącznej powierzchni 198 ha. Ponadto Powiat korzysta z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, a mianowicie 4 działek o łącznej powierzchni 0,0882 ha, położonych w miejscowości Ożarów gm. Ożarów.

Informacja dotycząca zadań wykonanych w 2025 r. przez wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Do wydziału Gospodarki Nieruchomościami na dzień 15.05.2025 r. wpłynęło 816 spraw.

1. **GN-I.6123. - uzgodnienia projektów decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych – 254.**

Obowiązek przeprowadzenia uzgodnień w przypadku decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca ukształtował posługując się odesłaniami do stosowanych regulacji poświęconych decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego. Uzgodnienie jako forma współdziałania organów i wiążąca się z nią konieczność zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający, stanowi odstępstwo od wynikającego z art. 3 u.p.z.p. domniemania kompetencji organów gminy w kwestii kształtowania polityki przestrzennej. Co do zasady, tryb postępowania uzgadniającego reguluje art. 106 k.p.a., zgodnie z którym organ uzgadniający obowiązany jest zająć stanowisko niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania. Zajęcie stanowiska przez organ uzgadniający następuje w formie postanowienia, na które stronie służy zażalenie, a w dalszej kolejności skarga do sądu administracyjnego. Przedmiotem uzgodnienia są te aspekty sprawy związanej z przedmiotem rozstrzygnięcia, które wiążą się z zadaniami organu opiniującego. W przypadku gdy organ właściwy w sprawie dokonania wskazanych uzgodnień, nie wyrazi stanowiska w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie decyzji, przyjmuje się iż, dokonano uzgodnienia decyzji. Organ uzgadniający nie może żądać zmiany przedłożonego mu do uzgodnienia projektu decyzji, ani uzależniać uzgodnienia od przedłożenia przez wnioskodawcę innych materiałów, do złożenia których nie zobowiązują go przepisy prawa. Co istotne, organ uzgadniający nie prowadzi odrębnej sprawy administracyjnej, a zajęcie przez niego stanowiska następuje w granicach już prowadzonego postępowania w sprawie głównej. Postępowanie przed organem współdziałającym ma zatem charakter pomocniczego stadium postępowania w sprawie rozstrzyganej w drodze decyzji administracyjnej. Jeżeli organ uzgadniający postanowi o odmowie uzgodnienia, organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie będzie mógł wydać decyzji, z kolei wydanie decyzji pomimo braku uzgodnienia, może stanowić podstawę do wznowienia postępowania (art. 145 § 1 pkt 6 k.p.a.). Co warto zaznaczyć, uzgodnieniu nie podlega jednak projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.

2. W 2025 r. zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wydano 1 decyzję w sprawie ustalenia kierunku rekultywacji gruntów położonych w miejscowości Wszachów gm. Baćkowice o łącznej powierzchni 30,00 ha na rzecz Kamieniołomów Świętokrzyskich S.A.

3. **GN-I.6124. – postępowania w sprawie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej – 19.**

Pod pojęciem „wyłączenie gruntów rolnych z produkcji” rozumie się: „rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów (zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r.

Starostwo Powiatowe w Opatowie, ul. Henryka Sienkiewicza 17, 27-500 Opatów, www.opatow.pl, www.bip.opatow.pl, tel. 797994801, e-mail: gospodarka.nieruchomosciami@opatow.pl, ePUAP: /itob629a04/SkrytkaESP

o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochronie podlegają grunty klas: I, II, III, IIIa i IIIb, grunty wytworzone z gleb pochodzenia organicznego klas IV, IVa, IVb, V i VI oraz grunty wymienione w art. 2 ust 1 pkt 6 – 9 tej ustawy. Z produkcji rolnej wyłączyć można grunty, które w miejscowym planie zagospodarowani przestrzennego zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne oraz w przypadku braku takiego planu grunty, dla których decyzją Wójta, Burmistrza zostały określone warunki zabudowy i zagospodarowania tych gruntów dla inwestycji nierolniczej i nieleśnej. Wyłączenie gruntów może być trwałe lub czasowe. Osoba, która uzyskała zgodę na trwałe wyłączenie gruntu rolnego z produkcji jest zobowiązana do uiszczenia należności, czyli jednorazowej opłaty zgodnie z określoną w tej ustawie wysokością oraz opłat rocznych, stanowiących 10% należności przez okres 10 lat. Osoba, która uzyskała zgodę na czasowe wyłączenie gruntu rolnego jest zobowiązana do uiszczenia opłat rocznych przez okres faktycznego wyłączenia, jednak nie dłużej jak przez okres 20 lat. Należność umniejsza się o wartość rynkową wyłączonego gruntu. Obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego i do 0,02 ha na każdy lokal w przypadku budynku wielorodzinnego. Właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta, a gruntów leśnych dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, z wyjątkiem obszarów parków narodowych, gdzie właściwym jest dyrektor parku.

4. Prowadzono postępowania dotyczące użytkowania wieczystego (rozłożenia na raty opłaty rocznej za UW, korekty opłat z uwagi na zbycie przez dotychczasowego właściciela części posiadanych działek, zawiadomienia o zmianie UW z uwagi na sprzedaż itp.) – 10
5. W 2025 r. przeprowadzono postępowanie, przy udziale działu prawnego, w sprawie nabycia na rzecz Powiatu Opatowskiego w drodze zakupu działki nr 1978/5 o pow. 1,4375 ha, położonej w miejscowości Opatów gm. Opatów, stanowiącej tereny po byłym dworcu PKS, dla realizacji zadań w zakresie transportu zbiorowego oraz zawarta została umowa przedwstępna dotycząca nabycia przez Powiat Opatowski po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr 1978/2 położona w Opatowie gm. Opatów – teren byłego budynku dworca PKS (uchwała Rady Powiatu w Opatowie wyrażająca zgodę na nabycie powyżej opisanych nieruchomości, dokumentacja niezbędna do podpisania aktu notarialnego, dyspozycje dla wydziału Finansowego).
6. Wydane zostały 2 decyzji Zarządu Powiatu w sprawie oddania w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Powiatu Opatowskiego, będących drogami, położonych w miejscowości Uszarów i Sternalice gm. Lipnik.
7. Stosownie do zapisów art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) sporządzono i przesłano do Wojewody Świętokrzyskiego roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami będącymi w zasobie Skarbu Państwa za 2024 rok. W sprawozdaniu tym przedstawione są najważniejsze dane dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w danym okresie sprawozdawczym, a dotyczą m.in. użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, najmu, dzierżawy, zbywania i nabywania nieruchomości do zasobu, liczby działek które zostały uregulowane na rzecz Skarbu Państwa w drodze postępowania administracyjnego jak również w drodze wieczystoksięgowej, dochodów jakie uzyskuje Skarb Państwa z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz innych należnych skarbowi Państwa opłat.



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

8. Prowadzenie spraw związanych z udzieleniem odpowiedzi na wnioski osób prywatnych złożone do SR w Opatowie o zasiedzenie, gdzie stroną postępowania jest Skarb Państwa – Starosta Opatowski lub Powiat Opatowski - 2
9. W 2025 r. złożono do Sądów Rejonowych 4 wnioski o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez odłączenie działek z prywatnych ksiąg wieczystych i założenie księgi wieczystej na rzecz Powiatu Opatowskiego (w związku z decyzjami Wojewody Świętokrzyskiego potwierdzających zajętość działek pod pas drogowy dróg powiatowych).
10. W 2025 r. złożono do Sądu Rejonowego 1 wniosek o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

11. **Uchwała Zarządu Powiatu w Opatowie - Informacja o stanie mienia powiatu opatowskiego – 1.**
Mieniem powiatu jest własność i inne prawa majątkowe nabyte przez powiat lub inne powiatowe osoby prawne. Powiatowymi osobami prawnymi, poza powiatem, są samorządowe jednostki organizacyjne, którym ustawy przyznają wprost taki status, oraz te osoby prawne, które mogą być tworzone na podstawie odrębnych ustaw wyłącznie przez powiat. Powiat jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia powiatu nienależącego do innych powiatowych osób prawnych.

Przygotowanie uchwały w sprawie przyjęcia informacji o stanie mienia powiatowego obejmującej rok 2024 wiązała się z analizą informacji przesłanych przez poszczególne jednostki oraz porównaniem stanu faktycznego z dokumentami będącymi w posiadaniu Organu. Czynności zmierzające do sporządzenia przedmiotowej uchwały są niezwykle czasochłonne, wymagające uwzględnienia szeregu dokumentów pozyskanych nie tylko od jednostek, ale również od Wydziału Finansowego wm., ich weryfikację, zestawie zamieszczonych w nich danych, a przed wszystkim uwzględnienie szeregu zmian zaistniałych na stanie nieruchomości w ciągu analizowanego roku.

12. **GN-I.6821. - Postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości – 8**

Starosta Opatowski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczyć w drodze decyzji sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wyjątek od tej zasady w stosunku do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej został przewidziany w art. 46 ust. 1a megaustawy. Zgodnie z tym przepisem nawet w przypadku, gdyby w ramach realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości było niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to niezgodność taka nie może stanowić przeszkody do wydania decyzji dot. nieruchomości, o ile jest ona zgodna z przepisami odrębnymi. Co więcej, zgodnie z art. 46 ust. 2 megaustawy, nieuwzględnienie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza jej lokalizacji, przy spełnieniu przesłanek określonych w tym przepisie. W przypadkach, w których na mocy przepisów

szczególnych uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest wymagane, decyzja dot. nieruchomości może zostać wydana nawet w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 124 ust. 1b u.g.n.)

Ograniczenie ma zastosowanie wówczas, gdy przeprowadzone przez inwestora rokowania z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, nie doprowadziły do wyrażenia przez nich zgody na wykonanie czynności związanych z zakładaniem i przeprowadzaniem na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Postępowanie administracyjne w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości może dotyczyć również nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Wówczas dodatkowo zastosowanie ma art. 124a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 113 ust. 6 i ust. 7 ww. ustawy przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Przepis ten stosuje się również, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację o zamiarze wszczęcia postępowania w sprawie podziału tej nieruchomości. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania zamieszcza się w drodze publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie starostwa, zgodnie z art. 49 k.p.a. Ponadto, zgodnie z treścią art. 118a ust. 2 u.g.n., po podjęciu decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, starosta powinien ogłosić decyzję w drodze publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub poprzez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie starostwa, zgodnie z art. 49 k.p.a.

Przy wydawaniu decyzji ograniczającej korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 124 u.g.n., która dotyczy urządzeń łączności publicznej (a więc urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, które służą świadczeniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych), starosta zobowiązany jest na podstawie art. 124 ust. 1b u.g.n. uzgodnić wcześniej tę decyzję z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej jako „Prezes UKE”).

Do ustalenia danych o właścicielu nieruchomości w pierwszej kolejności służy rejestr danych ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez Starostę, ale też inne rejestry państwowe. Zaznaczyć należy, że brak ujawnienia w bazie danych EGiB numeru księgi wieczystej nie stanowi podstawy do uznania, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny. W interesie



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

inwestora jest wówczas, by dokonać ustalenia stanu prawnego nieruchomości poprzez wskazanie numeru księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, a to z kolei umożliwi przeprowadzenie rokowań z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Jeżeli starosta ustali, że osoby widniejące w rejestrach jako właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości nie żyją, podejmowane są próby ustalenia, czy zostało wszczęte lub zakończone postępowanie spadkowe. W tym celu starosta:

- a) korzysta z Rejestru Spadkowego prowadzonego przez Krajową Radę Notarialną, który zawiera informacje o notarialnych aktach poświadczenia dziedziczenia sporządzonych po 2 marca 2009 r. oraz o sądowych stwierdzeniach nabycia spadku wydanych po 8 sierpnia 2016 r. - na podstawie informacji z Rejestru Spadkowego starosta może ustalić:
 - czy spadkobiercy po danych osobach zostali stwierdzeni w formie notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia
 - w takim przypadku spadkobiercy będą właścicielami nieruchomości, wobec czego nieruchomość nie może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym oraz – czy po danych osobach zostało wydane sądowe stwierdzenie nabycia spadku kończące postępowanie spadkowe – oznacza to, że postępowanie spadkowe zostało zakończone, wobec czego nieruchomość nie może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.
- b) zwraca się do sądu właściwego w sprawach spadkowych po tych osobach z prośbą o informację, czy było po nich prowadzone bądź jest aktualnie prowadzone postępowanie spadkowe – sądem właściwym w sprawach spadkowych może być:
 - sąd ostatniego miejsca zwykłego pobytu tych osób;
 - sąd miejsca, w którym znajduje się majątek lub część majątku tych osób;
 - sąd rejonowy dla m.st. Warszawy w przypadku, gdy nie da się ustalić powyższych okoliczności.
- w celu ustalenia, że postępowanie spadkowe po konkretnych osobach nie zakończyło się, starosta zwraca się z prośbą o informację do każdego z ww. sądów, ponieważ sprawa spadkowa mogła toczyć się przed każdym z nich. Jeżeli starosta ustali, że postępowanie spadkowe nie zostało wszczęte bądź nie zostało zakończone, nieruchomość będąca przedmiotem wniosku może być traktowana jako nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym.

Powyższe czynności oraz ustalone na ich podstawie informacje zostają utrwalone przez starostę w aktach sprawy w formie adnotacji, która może również zostać sporządzona w formie dokumentu elektronicznego (art. 72 k.p.a.).

Dopiero po przeprowadzeniu wskazanych powyżej czynności starosta może uznać, że postępowania spadkowego po konkretnych osobach nie przeprowadzono lub nie zostało ono zakończone, co daje podstawę do traktowania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o wydanie decyzji o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art.128 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwestie dotyczące ewentualnego odszkodowania, o ile nie

zostaną uzgodnione między stronami po zakończeniu prac budowlanych, wymagają wydania odrębnej decyzji administracyjnej.

13. GN-I.6821. - Postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w przypadku siły wyższej – 8

Są swoistym rodzajem postępowań w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości jednakże w odróżnieniu od nich, w przypadku siły wyższej (podstawa prawna art. 126 ustawy o gospodarce nieruchomościami) na jeden wniosek winny zostać wydane dwie decyzje, przy czym przy wydaniu jednej z nich istnieje presja czasu. Bowiem jedną z nich – potwierdzającą zaistnienie przesłanek zajęcia nieruchomości organ jest zobowiązany wydać w terminie 7 dni od daty wpłynięcia wniosku, natomiast drugą – jako zezwolenie na czasowe zajęcie nieruchomości, do 6 miesięcy.

14. GN-I.6824. – postępowania w sprawie uznania nieruchomości za mienie gromadzkie (gromadzenie materiału dowodowego, przesłuchania świadków, oględziny nieruchomości, wydanie decyzji) - 11

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 i 3 ustawy z 1963 r. za mienie gromadzkie można uznać jedynie te nieruchomości rolne, leśne i obszary wodne położone na terenach wiejskich, które stanowią mienie gromadzkie w rozumieniu przepisów o zarządzie takim mieniem, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych były faktycznie użytkowane wspólnie przez mieszkańców wsi. Z przepisu tego wynika, że definicji mienia gromadzkiego, którego dotyczy ustawa, należy obecnie poszukiwać w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz.U. z 1962 r. nr 64, poz. 303 ze zm.). W § 1 tego rozporządzenia znajduje się definicja zarówno mienia gromadzkiego, jak i dawnych gromad. Zgodnie z tą definicją przez użyte w rozporządzeniu określenie „mienie gromadzkie” rozumieć należy mienie, które do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25 września 1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz.U. nr 43, poz. 191) stanowiło majątek dawnych gromad jako majątek gromadzki, dobro gromady oraz inne prawa majątkowe (pkt 1), a przez dawne gromady należy rozumieć gromady istniejące do dnia wejścia w życie wskazanej ustawy z dnia 25 września 1954 r. (pkt 3). Tym samym dla ustalenia, czy dana nieruchomość była w dniu 5 lipca 1963 r. mieniem gromadzkim, istotny jest stan prawny w okresie poprzedzającym tę datę, a w szczególności to, czy nieruchomość taka należała do istniejących w okresie od 1933 do 1954 r. gromad jako jednostek samorządu terytorialnego, mających osobowość prawną i będących podmiotami praw i obowiązków.

15. GN-I.683. – odszkodowania za zajęcie nieruchomości – 4

Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za szkody powstałe wskutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (gromadzenie materiału dowodowego w tym sporządzenie umowy na wykonanie operatu szacunkowego, wydanie decyzji).

Postępowania administracyjne mające na celu ustalenie wysokości odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości lub użytkowania wieczystego możemy podzielić na dwa rodzaje:

- prowadzone w trybie rozdziału 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami – dotyczą ustalenia odszkodowań po uprzednim ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości na rzecz podmiotu realizującego inwestycje celu publicznego (zagadnienie szerzej opisano w pkt GN-I.6821. .2025 - Postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości); prowadzone jest na wniosek podmiotu będącego stroną postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

- prowadzone w głównej mierze w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – dotyczą ustalenia odszkodowań po uprzednim przejęciu/wywłaszczeniu nieruchomości pod drogę w trybie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), którą wydał Starosta Opatowski; przedmiotowe postępowanie wszczynane jest z urzędu po nadaniu decyzji ZRID klauzuli ostateczności.

Opisane powyżej postępowania mimo odmiennego punktu wyjścia prowadzone są w podobny sposób. Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę z którym należy zawrzeć umowę zlecenie na jego sporządzenie. Po przedłożeniu przez biegłego opisanego powyżej operatu szacunkowego prowadzący postępowanie odszkodowawcze zobowiązany jest do zweryfikowania, czy przedmiotowy operat został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy gospodarcze nieruchomościami oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości i może być użyty do celu dla którego został sporządzony.

W praktyce zdarza się również, że strony mają odmienne stanowisko co do zakresu odszkodowania oraz powierzchni objętej postępowaniem odszkodowawczym. Wówczas konieczne jest przeprowadzenie rozprawy administracyjnej oraz oględzin nieruchomości celem rozstrzygnięcia sporu.

16. **GN-I.6853. – zezwolenia na zakładanie, przeprowadzanie i wykonywanie na nieruchomościach urządzeń technicznych - 30**

Stanem, w którym mamy do czynienia z instytucją nazywaną służebnością przesyłu, jest przypadek ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz osób prawnych, których głównym przedmiotem działalności jest dostarczanie dóbr (przedsiębiorców przesyłowych). Ten rodzaj służebności ma umożliwiać przedsiębiorcy przesyłowemu legalny dostęp do nieruchomości będących własnością innych osób, stawianie na nich urządzeń przesyłowych oraz wstęp na teren nieruchomości w celu konserwacji, naprawy i korzystania z posadowionych tam urządzeń. Zapewnienie możliwości ustanawiania tego rodzaju służebności ma bardzo duże znaczenie praktyczne, gdyż w przeciwnym wypadku rozwój sieci doprowadzających dobra byłby w znacznym stopniu utrudniony. Służebność przesyłu może zostać ustanowiona w drodze umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym, a właścicielem nieruchomości. Taki sposób ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego jest najbardziej pożądanym. Do ustanowienia w drodze umowy służebności przesyłu wymagana jest forma aktu notarialnego, z tym, że forma ta jest potrzebna tylko i wyłącznie dla oświadczenia osoby, która służebność ustanawia tj. właściciela nieruchomości. Natomiast oświadczenie przedsiębiorcy przesyłowego może być złożone w dowolny sposób. Służebność przesyłu ustanawiana jest w interesie przedsiębiorcy, w formie aktu notarialnego, którego koszty w całości, co do zasady pokrywa przedsiębiorca. Służebność przesyłu jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy za odpowiednim wynagrodzeniem należnym od przedsiębiorcy na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to, ma charakter świadczenia jednorazowego, którego wysokość określa każdorazowo sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę, operat szacunkowy. Zgoda na ustanowienie służebności przesyłu w imieniu Skarbu Państwa udzielana jest przez Starostę poprzez wydanie zarządzenia lub poprzez uchwałę Rady Powiatu jeśli właścicielem nieruchomości obciążonej jest powiat.

17. **GN-I.6820. - Postępowanie w sprawie wydania decyzji stwierdzającej przejście do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi – 1.**

Starostwo Powiatowe w Opatowie, ul. Henryka Sienkiewicza 17, 27-500 Opatów, www.opatow.pl, www.bip.opatow.pl, tel. 797994801, e-mail: gospodarka.nieruchomosciami@opatow.pl, ePUAP: /itob629a04/SkrytkaESP

Do wydania przez starostę decyzji stwierdzającej przejście gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, potrzebne jest wystąpienie przez Wody Polskie z wnioskiem o wydanie przedmiotowej decyzji, a także spełnienie następujących warunków:

- grunty muszą być pokryte śródlądowymi wodami płynącymi,
- grunty muszą stanowić własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 218 ust. 1 u.p.w., grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa są zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Przy czym na mocy art. 528 ust. 1 pkt 1 u.p.w., z dniem wejścia w życie tej ustawy to Wody Polskie reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do stanowiących własność Skarbu Państwa wód, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 2-4 ustawy uchylanej w art. 573, lub ich części oraz gruntów pokrytych tymi wodami, z wyłączeniem gruntów pokrytych wodami, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 3 ustawy uchylanej w art. 573 (to jest ustawy z 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne). Podstawą prawną wydania spornej decyzji jest natomiast art. 218 ust. 2 u.p.w. Przepis ten przewiduje, że przejście do zasobu gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, o których mowa w powołanym wyżej art. 218 ust. 1, oraz ich wykreślenie z zasobu stwierdza, w drodze decyzji, na wniosek właściwego podmiotu, o którym mowa w art. 212 ust. 1, właściwy starosta realizujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Starosta "stwierdza" stan unormowany w art. 218 ust. 1 p.w. Zatem decyzja w sprawie ma charakter deklaratoryjny, to jest wyłącznie potwierdzający stan prawny, który został już wprowadzony ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Starosta natomiast został przez ustawodawcę zobligowany do stwierdzenia przejścia do omawianego zasobu działki w ramach realizacji zadań z zakresu administracji rządowej.

18. Udzielono informacji Świętokrzyskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Kielcach w związku z prowadzonymi przez Wojewodę Świętokrzyskiego postępowaniami administracyjnymi związanymi z potwierdzeniem zajętości części działek pod drogi powiatowe – 126
19. Sporządzono dokumenty PT (protokół przekazania – przejęcia środka trwałego) – 6
20. Sporządzono dokumenty OT (przyjęcie środka trwałego) – 25
21. Zlecono wykonanie dokumentacji geodezyjnej niezbędnej w postępowaniach administracyjnych mających określić zajętość pod pasy drogowe dróg powiatowych – zlecenie obejmuje 175 działek geodezyjnych.
22. Wystąpiono do Burmistrza Miasta i Gminy Opatów z wnioskiem o ujęcie w planie ogólnym Gminy Opatów, którego uchwalanie rozpoczęła Gmina Opatów, poprzez uwzględnienie w nim zmiany przeznaczenia terenów nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr 986/19, 986/20, 985/3, 1055/5, 600/6, 600/7, 600/9, 600/10, 600/11, 274/6, 1295 położone w miejscowości Opatów gm. Opatów, których właścicielem jest Powiat Opatowski – 1.
23. Przygotowano dokumentację w sprawie nabycia przez osobę uprawnioną nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym przez użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami – 1
24. **GN-I.6811. – Czynności związane z inwentaryzowaniem nieruchomości obejmują:**
 - procedura zmierzająca do usuwania drzew z nieruchomości mająca na celu zabezpieczenie przed utratą zdrowia, życia lub mienia – 2,
 - zawiadomienia o czynnościach geodezyjnych wymagają analizy stanu prawnego nieruchomości, których dotyczą – 45,
 - publikacje na stronie internetowej zleconych ogłoszeń – 3.



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

25. Szeroko pojęty obrót nieruchomościami w tym: GN-I.6840. – sprzedaż nieruchomości; GN-I.6845. - Przekazywanie nieruchomości do korzystania, w tym w dzierżawę lub najem GN-I.6850. – użyczanie nieruchomości; GN-I.6844. – oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Jednym z zadań realizowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami jest obrót nieruchomościami. Przedmiotem tego obrotu są nie tylko nieruchomości będące własnością Powiatu Opatowskiego, ale również nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z brzmieniem art. 13 ust. 1 ugn „nieruchomości mogą być w szczególności przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji”.

Wprowadzenie nieruchomości do obrotu najczęściej wiąże się z koniecznością przeprowadzenia odpowiedniego postępowania zmierzającego czy to do sporządzenia aktu notarialnego nabycia/zbycia nieruchomości czy zawarcia odpowiedniej umowy. Jest to proces wieloetapowy, który wymaga spełnienia szeregu formalności, zawierania istotnych umów czy gromadzenia niezbędnych dokumentów. Przeniesie praw do nieruchomości na podmiot inny niż dotychczasowy właściciel niejednokrotnie wiąże się z koniecznością zastosowania określonego trybu postępowania (np. przetargu), pozyskania odpowiednich zgód, uprzedniego oszacowania wartości nieruchomości poprzez sporządzenie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, przekazanie tych informacji do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie czy przepisach wewnętrznych starostwa, a także zlecenia wykonania prac geodezyjnych.

Najczęściej wprowadzenie nieruchomości do obrotu wiąże się z weryfikacją jej stanu prawno-formalnego. Niejednokrotnie nieruchomość nie ma uregulowanego stanu prawnego i wymaga podjęcia stosownych kroków zmierzających do założenia jej księgi wieczystej i wskazania w niej właściciela uprawnionego do obrotu nią. Trudności z jakimi najczęściej spotykają się pracownicy na tym etapie prowadzenia postępowań to pozyskanie stosownych dokumentów potwierdzających prawa własnościowe (akty własności ziemi, decyzje). W tym celu zwracają się o ich udostępnienie z zasobów innych wydziałów naszego urzędu, ale również urzędów gmin. Niejednokrotnie jest to niewystarczające i wiąże się z koniecznością zwrócenia się do Archiwum Państwowego w Kielcach, Archiwum Państwowego w Kielcach Oddział w Sandomierzu, czy Archiwum Państwowego w Rzeszowie, celem przesłania ich z zasobów archiwalnych czy też udostępnienia przedmiotowych dokumentów z archiwum wydziału ksiąg wieczystych właściwego sądu rejonowego. W sytuacji pozyskania odpowiednich dokumentów własnościowych oraz innych dokumentów niezbędnych do uregulowania stanu prawnego nieruchomości możliwym staje się uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez złożenie w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości stosownego wniosku. Niejednokrotnie wymagane jest zlecenie przeprowadzenia prac geodezyjnych pozwalających na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, czy jej podzielenia celem właściwego jej wykorzystania.

Podkreślić należy, że działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami inicjowane są zarówno przez złożenie stosownego wniosku przez osoby fizyczne (m.in. w przedmiocie sprzedaży, Starostwo Powiatowe w Opatowie, ul. Henryka Sienkiewicza 17, 27-500 Opatów, www.opatow.pl, www.bip.opatow.pl, tel. 797994801, e-mail: gospodarka.nieruchomosciami@opatow.pl, ePUAP: /itob629a04/SkrytkaESP

wynajmu czy wydzierżawienia nieruchomości), czy przez jednostki organizacyjne (oddania nieruchomości w trwały zarząd), ale również są podyktowane potrzebą realizacji zadań powiatu poprzez gospodarowanie nieruchomościami nie tylko powiatowymi, ale wykonując zadania przekazane do realizacji przez Wojewodę Świętokrzyskiego jako zadania zlecone.

Podstawowymi formami obrotu nieruchomościami jakie realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami są: nabycie, zbycie (również w formie darowizny), dzierżawa, najem oraz użyczenie.

Aktualnie Powiat Opatowski jest właścicielem m.in. dwóch budynków zlokalizowanych w Opatowie przy ul. Henryka Sienkiewicza 17 oraz ul. Bronisława Ostrowskiego ps. Cichy 1, w których na podstawie umów najmu lub użyczenia udostępnia powierzchnie biurowe różnym podmiotom. Powiat Opatowski jako właściciel użycza na podstawie umowy użyczenia również nieruchomość zlokalizowaną w Opatowie przy ul. Szpitalnej 4. Dodatkowo wydzierżawia nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa osobom prywatnym, jak również innym podmiotom. Zawarcie przedmiotowych umów skutkuje nie tylko przeprowadzeniem stosownego postępowania zmierzającego do ich podpisania, ale również późniejszą ich obsługą, aktualizacją czy zmianą.

W roku 2025 Wydział Gospodarki Nieruchomościami oprócz obsługi umów już zawartych prowadził lub prowadzi postępowania dotyczące:

1. sprzedaży m.in. nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa w liczbie - 5,
2. najmu w liczbie - 1,
3. darowizny nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa w liczbie – 1,
4. użyczenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i Powiatu w liczbie – 3,

Ponadto na podstawie zapisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami i innych aktów prawnych Wydział Gospodarki Nieruchomościami oddaje w trwały zarząd jako podstawową formę prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieruchomości zarówno będące własnością Powiatu Opatowskiego, jak również Skarbu Państwa, w tym m.in. szkołom, różnego rodzaju placówkom, Zarządowi Dróg Powiatowych w Opatowie, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, oraz innych jednostkom organizacyjnym, umożliwiając im w ten sposób m.in. realizację zadań własnych. Również w przypadku prowadzenia takich postępowań wydanie decyzji o oddaniu w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieruchomości poprzedzone jest niejednokrotnie koniecznością uregulowania jej stanu prawnego, pozyskania dokumentacji własnościowej, założenia księgi wieczystej, zawarcia umowy na wykonanie operatu szacunkowego z rzeczoznawcą majątkowym mającego na celu określenie wartości nieruchomości, czy też zlecenia wykonania określonych prac geodezyjnych. W 2025 r. wydział prowadzi postępowanie dotyczące oddania nieruchomości w trwały zarząd w liczbie -3.

Bardzo często prowadzone postępowania w wydziale Gospodarki Nieruchomościami nie są „szablonowe” i standardowe, wymagają w wielu przypadkach indywidualnego podejścia, wykonania wielu dodatkowych czynności mających na celu dokładnego wyjaśnienia sprawy, zgromadzenie materiału dowodowego, takich jak zbieranie dokumentacji archiwalnej, poszukiwanie jej w archiwach państwowych, występowanie do urzędów w celu ustalenia różnych dodatkowych informacji, sporządzanie dodatkowych dokumentacji np. geodezyjnych, szacunkowych, uzupełnianie wniosków.



Starostwo Powiatowe w Opatowie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami

Wykonanie powyższych czynności jest długotrwałym procesem, wymagającym zaangażowaniem pracownika, a także wielokrotnie pomocy Działu Prawnego.

Z up. Starosty Opatowskiego
mgr Raimund Bancer
Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

