

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 7/2026
z dnia 17 lutego 2026 r.

Załącznik nr 1

PROCEDURA GOSPODAROWANIA MIENIEM SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, 2026 r.

DZIAŁ I

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa – podział kompetencji

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wody Polskie gospodarują mieniem Skarbu Państwa, w zakresie określonym w art. 258 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535), zwanej dalej „ustawą - Prawo wodne”.

2. Za realizację zadań w obszarze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zwane dalej „Wodami Polskimi” odpowiadają jednostki organizacyjne i komórki organizacyjne:

- 1) Pionu Usług Wodnych - w zakresie nieruchomości gruntowych;
- 2) Pionu Ochrony Przed Powodzią i Suszą - w zakresie urządzeń wodnych;
- 3) Pionu Organizacyjnego - w zakresie budynków i lokali.

3. Realizując zadania związane z wykonywaniem przez Wody Polskie praw właścicielskich Skarbu Państwa oraz zarządzaniem mieniem powierzonym Wodom Polskim, prowadzi się w:

- 1) Pionie Usług Wodnych - identyfikację, nabywanie oraz regulowanie stanu prawnego i ujawnianie reprezentacji Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości gruntowych, niezbędnych do realizacji zadań statutowych Wód Polskich;
- 2) Pionie Ochrony Przed Powodzią i Suszą, w:
 - a) komórkach organizacyjnych właściwych do spraw utrzymania - identyfikację i uczestnictwo w procedurze nabywania urządzeń wodnych niezbędnych do realizacji zadań statutowych Wód Polskich,
 - b) komórkach organizacyjnych właściwych do spraw inwestycji - identyfikację i nabywanie nieruchomości dla potrzeb zadań inwestycyjnych innych niż wskazanych w ust. 3 pkt 2 lit. c lub uzyskiwanie decyzji wyłączeniowych na rzecz Skarbu Państwa,
 - c) komórkach organizacyjnych właściwych do spraw inwestycji finansowanych ze środków Banku Światowego oraz BRRE - identyfikację i nabywanie nieruchomości dla potrzeb zadań inwestycyjnych lub uzyskiwanie decyzji wyłączeniowych na rzecz Skarbu Państwa.

3) Pionie Organizacyjnym - identyfikację i nabywanie oraz zarządzanie budynkami i lokalami.

4. Obowiązki poszczególnych komórek i jednostek organizacyjnych Wód Polskich, w zakresie objętym Procedurą są określone w załączniku nr 9 do zarządzenia.

§ 2. Ilekroć w Procedurze jest mowa o:

- 1) jednostce organizacyjnej - rozumie się przez to jednostkę organizacyjną Wód Polskich wymienioną w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, wchodzącą w skład struktury organizacyjnej Wód Polskich;
- 2) komórce organizacyjnej - rozumie się przez to wewnętrzną komórkę organizacyjną w jednostce organizacyjnej Wód Polskich, określoną w Statucie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie nadania statutu Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2506) lub Regulaminie organizacyjnym Wód Polskich;
- 3) Krajowym Zarządzie - rozumie się przez to Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej Wód Polskich;
- 4) nadzorze wodnym - rozumie się przez to nadzór wodny Wód Polskich;
- 5) regionalnym zarządzie - rozumie się przez to regionalny zarząd gospodarki wodnej Wód Polskich;
- 6) zarządzeniu - rozumie się przez to zarządzenie nr (...) /2026 r. Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia (...) lutego 2026 r. w sprawie gospodarowania mieniem Skarbu Państwa;
- 7) zarządzie zlewni - rozumie się przez to zarząd zlewni Wód Polskich.

Rozdział 2

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez Pion Usług Wodnych

Oddział 1

Regulowanie stanu prawnego

§ 3. 1. Regulowanie stanu prawnego dotyczy wód, gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi oraz pozostałych nieruchomości, wobec których Wody Polskie

reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa – w zakresie określonym w art. 258 oraz art. 528 ustawy - Prawo wodne.

2. Zadania Wód Polskich związane z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości są realizowane przez wydziały gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach.

§ 4. 1. Stwierdzenie władania przez Wody Polskie wodami, nieruchomościami i urządzeniami wodnymi oraz wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa dotyczy:

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

2. Stwierdzenie wykonywania przez Wody Polskie praw właścicielskich następuje decyzją wojewody wydawaną na wniosek Wód Polskich.

3. Decyzja wojewody wydana w trybie art. 258 ustawy - Prawo wodne jest decyzją konstytutywną i obejmuje nowe składniki mienia (nieruchomości, jak i posadowione na nich urządzenia wodne), w stosunku do których Wody Polskie mają reprezentować Skarb Państwa.

4. Wystąpienie o stwierdzenie praw właścicielskich poprzedza się analizą niezbędności składnika majątkowego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) zakresu wykonywania praw właścicielskich wskazanych w art. 258 ustawy - Prawo wodne;
- 2) konieczności doprowadzenia składnika mienia do właściwego stanu technicznego lub utrzymania tego składnika przez Wody Polskie w przyszłości.

5. Analiza niezbędności, o której mowa w ust. 4, jest wykonywana przez:

- 1) wydziały planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnych zarządach - w zakresie urządzeń wodnych;
- 2) wydziały organizacyjne w regionalnym zarządach - w zakresie budynków i lokali.

6. Prawomocna decyzja wydana przez wojewodę na podstawie art. 258 ustawy - Prawo wodne, stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych.

§ 5. 1. Potwierdzenie władania przez Wody Polskie wodami, nieruchomościami i urządzeniami wodnymi oraz wykonywania przez Wody Polskie praw właścicielskich Skarbu Państwa dotyczy nieruchomości i posadowionych na nich urządzeń wodnych przejętych przez Wody Polskie na podstawie art. 528 ustawy - Prawo wodne.

2. Potwierdzenie wykonywania przez Wody Polskie praw właścicielskich następuje decyzją wojewody wydawaną na wniosek dyrektora regionalnego zarządu.

3. Decyzja wojewody wydana na podstawie art. 528 ustawy - Prawo wodne jest decyzją deklaratoryjną, potwierdzającą stan prawny wynikający z obecnych jak i dotychczasowych regulacji.

4. Wystąpienie o potwierdzenie praw właścicielskich poprzedza się analizą niezbędności składnika mienia, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) zakresu wykonywania praw właścicielskich wskazanych w art. 528 ustawy - Prawo wodne;
- 2) konieczności doprowadzenia składnika mienia do właściwego stanu technicznego lub utrzymania tego składnika przez Wody Polskie w przyszłości.

5. Analiza niezbędności, o której mowa w ust. 4, jest wykonywana przez:

- 1) wydziały planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnych zarządach - w zakresie urządzeń wodnych;
- 2) wydziały organizacyjne w regionalnym zarządach - w zakresie budynków i lokali.

6. W przypadku stwierdzenia zbędności składnika majątku objętego analizą, należy postępować zgodnie postanowieniami § 6.

7. Prawomocna decyzja wydana przez wojewodę w trybie art. 528 ustawy - Prawo wodne, stanowi podstawę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych.

§ 6. 1. Zamiana nieruchomości gruntowych dotyczy nieruchomości gruntowych, niezajętych przez urządzenia wodne, budynki lub lokale.

2. Zgodnie z art. 264 ust. 1 ustawy - Prawo wodne istnieje możliwość zamiany nieruchomości zbędnych dla działalności statutowej Wód Polskich, na inne nieruchomości, które są niezbędne na potrzeby działalności Wód Polskich, lub których nabycie jest uzasadnione działalnością statutową. „ustawą - Prawo wodne”.

3. Zamiana nieruchomości gruntowych jest realizowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080), zwanej dalej „ustawą o gospodarce

nieruchomościami” lub przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 poz. 1071), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, z uwzględnieniem przepisów ustawy - Prawo wodne oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125, 834, 1823, 1897 i 1940).

4. Właściciele nieruchomości mogą zawrzeć porozumienie o zamianie prawa własności. Porozumienie nie rodzi praw do nieruchomości ani zobowiązań stron. Porozumienie służy wyrażeniu woli zamiany nieruchomości, określeniu przedmiotu zamiany, może wskazywać jakie czynności poprzedzające zawarcie umowy docelowej powinny dopełnić strony (dokonanie wpisów i wykreślenie wpisów z ksiąg wieczystych, podział działek, ustalenie linii brzegu, etc.). Jeżeli zamiana nieruchomości wymaga uprzedniego poniesienia kosztów przez Wody Polskie (koszty geodezyjne), a do zamiany nieruchomości nie dojdzie z winy drugiej strony, ta strona jest zobowiązana do zwrotu Wodom Polskim tych kosztów, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w Porozumieniu. Przeniesienie umowy praw właścicielskich następuje na podstawie aktu notarialnego.

5. Przedmiotem zamiany mogą być wyłącznie nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym. Za nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym uznaje się nieruchomość, dla której można ustalić osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, na podstawie księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów.

6. W pierwszej kolejności dokonuje się wstępnego, szacunkowego określenia powierzchni nieruchomości oraz jej wartości. Wartość nieruchomości szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych gruntów podobnego przeznaczenia w bezpośredniej okolicy lub w oparciu o średnie ceny gruntów ornych publikowanych na stronach podmiotów publicznych, w szczególności Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

7. W przypadku konieczności ustalenia linii brzegu należy uzyskać decyzję, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo wodne oraz w razie potrzeby dokonać podziałów geodezyjnych nieruchomości, zgodnie z tą decyzją. Ewentualnego wydzielenia geodezyjnego nieruchomości lub podziału nieruchomości dokonuje się po sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub planie ogólnym gminy.

8. Zamianę nieruchomości gruntowych poprzedza się analizą zbędności lub niezbędności tych nieruchomości z punktu widzenia działalności Wód Polskich, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa, o których mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne oraz konieczności doprowadzenia

tych nieruchomości do właściwego stanu technicznego lub ich utrzymania przez Wody Polskie w przyszłości.

9. Na potrzeby analizy, o której mowa w ust. 8, jednostki organizacyjne oraz komórki organizacyjne Pionu Usług Wodnych, Pionu Ochrony przed Powodzią i Suszą oraz Pionu Organizacyjnego, sporządzają, w zakresie swojej właściwości, opinie dotyczące zbędności lub niezbędności tych nieruchomości z punktu widzenia działalności Wód Polskich, zgodnie obowiązkami poszczególnych komórek i jednostek organizacyjnych Wód Polskich, w zakresie objętym Procedurą określonymi w załączniku nr 9 do zarządzenia.

10. Obowiązek sporządzenia opinii, o których mowa w ust. 9, obejmuje regionalne zarządy, zarządy zlewni oraz nadzory wodne.

11. Opinie, o których mowa w ust. 9, przekazuje się do wydziałów gospodarowania mieniem skarbu państwa i współpracy z użytkownikami wód we właściwych regionalnych zarządach w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o ich sporządzenie.

12. Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w ust. 8, sporządza się opinię, uwzględniając opinie, o których mowa w ust. 9, a także, w szczególności:

- 1) charakterystykę składników majątkowych;
- 2) położenie składników majątkowych (ID działki);
- 3) opis stanu technicznego składników majątkowych;
- 4) koszty i zakres prac niezbędnych dla doprowadzenia składników majątkowych do właściwego stanu technicznego;
- 5) koszty roczne utrzymania składnika majątkowego;
- 6) wpływ planowanego rozporządzenia majątkiem na działania statutowe Wód Polskich.

13. Zamiana nieruchomości gruntowych następuje po uzyskaniu zgody Prezesa Wód Polskich.

14. Dyrektor regionalnego zarządu składa wniosek o zgodę, o której mowa w ust. 13, zawierający:

- 1) oznaczenie nieruchomości gruntowej wraz z numerem jej księgi wieczystej, zaś w przypadku braku księgi wieczystej, wypis i mapę ewidencyjną z ewidencji gruntów i budynków lub wyrys;
- 2) szczegółowy opis nieruchomości gruntowej z informacją o naniesieniach i stanie prawnym tej nieruchomości;
- 3) uzasadnienie zbędności lub niezbędności nieruchomości dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich;

4) uzasadnienie zamiany nieruchomości.

15. Przed przygotowaniem pisma Prezesa Wód Polskich wyrażającego zgodę, o której mowa w ust. 13, Departament Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie, występuje z wnioskiem o potwierdzenie zbędności lub niezbędności nieruchomości gruntowej dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich, do:

- 1) Departamentu Ochrony Przed Powodzią i Suszą w Krajowym Zarządzie;
- 2) Departamentu Inwestycji i Renaturyzacji w Krajowym Zarządzie;
- 3) Biura Koordynacji Projektów Banku Światowego oraz BRRE w Krajowym Zarządzie
- 4) Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie,

16. Komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 15, potwierdzają zbędność lub niezbędność nieruchomości gruntowej dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o potwierdzenie.

17. Należy każdorazowo wykonać operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lub jej części, co zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, pozwala rozstrzygać o ewentualnej potrzebie uzyskania zgody organu nadzorującego albo Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, na dokonanie czynności prawnej.

18. Zamiana nieruchomości gruntowych następuje między Skarbem Państwa – reprezentowanym przez Wody Polskie, a zainteresowanym podmiotem, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, w formie aktu notarialnego. W przypadku zamiany nieruchomości możliwe jest wystąpienie dopłat. Akt notarialny stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

19. W razie potrzeby należy uzyskać niezbędne decyzje, w tym wydane na podstawie art. 258 ustawy - Prawo wodne, a w przypadku gruntów zabudowanych urządzeniami wodnymi poza linią brzegu oraz urządzeń wodnych lub ich części, wystąpić o przeniesienie nieruchomości do zasobu, o którym mowa w art. 218 ustawy - Prawo wodne.

20. Dokument potwierdzający dokonanie zamiany nieruchomości gruntowej przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia, w celu wprowadzenia zmian w ewidencji majątku Wód Polskich.

21. O zamianie nieruchomości gruntowych powiadamia się Departament Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie.

22. Wzór opinii, o której mowa w ust. 12, jest określony w załączniku nr 1 do Procedury.

23. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 14, jest określony w załączniku nr 2 do Procedury.

§ 7. 1. Nabycie nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy – Prawo wodne wymaga jednoczesnego zastosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

2. Nabywanie nieruchomości dotyczy regulowania stanu prawnego gruntów pokrytych wodami i pozostałych gruntów, które zostały zajęte pod inwestycje polegające na regulacji wód i wykonaniu urządzeń wodnych bez nabycia praw własności na etapie wykonywania inwestycji, realizowanych i zakończonych przez poprzedników prawnych Wód Polskich do dnia 31 grudnia 2017 r.

3. Nabywanie nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa, nie obejmuje nieruchomości na potrzeby inwestycji wskazanych w obowiązującym Programie planowanych inwestycji w gospodarce wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o którym mowa w art. 240 ust. 9 pkt 2 ustawy - Prawo wodne.

4. Nabycie nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa wymaga zgody Prezesa Wód Polskich.

5. W celu nabycia przez Wody Polskie nieruchomości, o którym mowa w art. 258 ust. 8a ustawy – Prawo wodne, jest konieczne uzasadnienie niezbędności pozyskania środka majątkowego dla realizacji celów tego nabycia oraz wstępne określenie i zabezpieczenie środków w planie finansowym Wód Polskich w części dotyczącej zakupów majątkowych.

6. Typowanie nieruchomości przeznaczonych do nabycia odbywa się w oparciu o corocznie aktualizowaną listę nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, zatwierdzaną przez Prezesa Wód Polskich. Po zatwierdzeniu lista nieruchomości lub ich części jest przekazywana do właściwego regionalnego zarządu.

7. Proces nabywania nieruchomości obejmuje:

- 1) identyfikację nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich;
- 2) określenie kolejności nabycia;
- 3) określenie powierzchni oraz oszacowanie wartości nieruchomości;
- 4) przedstawienie listy nieruchomości do akceptacji Prezesa Wód Polskich;
- 5) zgłoszenie zadań do planu finansowego Wód Polskich;
- 6) czynności geodezyjne i ustalenie linii brzegu;

- 7) sporządzenie operatu szacunkowego;
- 8) zawarcie umowy przedwstępnej;
- 9) wydanie zgody Prezesa Wód Polskich na nabycie nieruchomości;
- 10) nabycie nieruchomości, przeniesienie jej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, stwierdzenie praw właścicielskich.

8. Identyfikacji nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich dokonuje się w cyklu rocznym. Dane identyfikujące powinny zawierać określenie położenia (pełne dane – nr ew. działki, obręb, gmina, powiat, województwo), dane z ewidencji gruntów i budynków oraz z ksiąg wieczystych w zakresie własności nieruchomości.

9. Określenie kolejności nabycia nieruchomości następuje w zależności od wagi zadań określonych przepisami, których realizacji nabycia mają służyć oraz - w przypadku regulacji stanów prawnych nieruchomości - czasu oczekiwania dotychczasowych właścicieli na uregulowanie stanu prawnego. Określenie kolejności nabycia nieruchomości następuje w cyklu rocznym, z uwzględnieniem nabyć niedokonanych w roku poprzednim.

10. Wartość nieruchomości szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych gruntów podobnego przeznaczenia w bezpośredniej okolicy lub, w szczególności w oparciu o średnie ceny gruntów ornych publikowanych na stronach podmiotów publicznych w szczególności Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

11. Listy nieruchomości przeznaczonych do nabycia wraz ze wstępnie ustaloną ich wartością oraz z określoną kolejnością nabycia na kolejny rok, Dyrektor Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie, przedstawia do akceptacji Prezesowi Wód Polskich, do końca marca każdego roku. Każda z pozycji powinna zawierać uzasadnienie w zakresie celowości nabycia.

12. Po uzyskaniu akceptacji Prezesa Wód Polskich Dyrektor Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie przekazuje listę nieruchomości do właściwego regionalnego zarządu, w celu zgłoszenia zadań do planu finansowego Wód Polskich i zabezpieczenia środków w części związanej z zakupami majątkowymi, a w razie potrzeby z przeznaczeniem na wydzielenie geodezyjne nieruchomości.

13. W przypadku konieczności nabycia części nieruchomości lub w przypadku ustalenia linii brzegu należy uzyskać decyzję, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo wodne, oraz w razie potrzeby dokonać podziałów geodezyjnych nieruchomości, zgodnie z tą decyzją. Ewentualnego wydzielenia geodezyjnego nieruchomości lub podziałów

geodezyjnych nieruchomości dokonuje się po sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w planie ogólnym gminy.

14. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej, każdorazowo wykonuje się operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lub ich części.

15. Po zatwierdzeniu planu finansowego Wód Polskich przez Prezesa Wód Polskich i uzyskaniu potwierdzenia zabezpieczenia środków w tym planie, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę przedwstępną z zainteresowanym podmiotem.

16. Dyrektor regionalnego zarządu za pośrednictwem Dyrektora Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie występuje do Prezesa Wód Polskich, z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości.

17. Po wydaniu przez Prezesa Wód Polskich zgody na nabycie nieruchomości, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę nabycia nieruchomości oraz w razie potrzeby:

- 1) uzyskuje niezbędne decyzje, w tym decyzję, o której mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne;
- 2) w przypadku gruntów zabudowanych urządzeniami wodnymi poza linią brzegu oraz urządzeń wodnych lub ich części, występuje o przeniesienie nieruchomości do zasobu, o którym mowa w art. 218 ustawy - Prawo wodne.

18. Dokument potwierdzający nabycie nieruchomości gruntowej przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia w celu wprowadzenia do ewidencji majątku Wód polskich.

19. O nabyciu nieruchomości powiadamia się Departament Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie.

20. Wzór listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, o której mowa w ust. 6, jest określony w załączniku nr 3 do Procedury.

21. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 16, jest określony w załączniku nr 4 do Procedury.

§ 8. 1. W celu nabycia przez Wody Polskie nieruchomości, o którym mowa w art. 258a ustawy – Prawo wodne, przepisy § 7 stosuje się odpowiednio z uwzględnieniem odrębności wynikających z treści art. 258a ustawy - Prawo wodne.

2. Listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, proponowanych do nabycia sporządzają według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do Procedury, wydziały gospodarowania mieniem skarbu państwa

i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach we współpracy z wydziałami planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnych zarządach.

3. Dyrektorzy regionalnych zarządów przedkładają listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, proponowanych do nabycia o których mowa w ust. 2, Prezesowi Wód Polskich za pośrednictwem Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie.

Oddział 2

Audyt nieruchomości

§ 9.1. Zadania Wód Polskich w obszarze audytu nieruchomości są realizowane przez wydziały gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach.

2. W ramach regulacji praw właścicielskich w pierwszej kolejności są podejmowane działania mające na celu identyfikację nieruchomości gruntowych, które powinny znaleźć się we władaniu Wód Polskich. Po zidentyfikowaniu takich nieruchomości należy wprowadzić je do bazy danych i podjąć działania mające na celu uzyskanie praw właścicielskich lub ich potwierdzenie, a następnie po uzyskaniu dokumentów potwierdzających te prawa, wprowadzić do bazy danych informację o ich uzyskaniu.

3. W przypadku uzyskania decyzji właściwego miejscowo wojewody potwierdzającej reprezentację przez Wody Polskie oraz wykonywanie przez Wody Polskie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do przedmiotowych nieruchomości, wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej nieruchomości należy złożyć nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

4. Dyrektorzy regionalnych zarządów sporządzają kwartalne wykazy zawierające dane o liczbie działek stanowiących własność Skarbu Państwa, dla których w poszczególnych kwartałach złożono wniosek o wydanie decyzji wojewody potwierdzającej reprezentację Skarbu Państwa przez Wody Polskie.

5. Dyrektorzy regionalnych zarządów są obowiązani do zwiększania liczby działek, dla których złożono wnioski o wydanie decyzji wojewody potwierdzającej lub stwierdzającej reprezentację Skarbu Państwa przez Wody Polskie, o co najmniej 10% względem liczby działek, dla których złożono wnioski w ubiegłym roku kalendarzowym, aż do momentu wyczerpania się możliwości zwiększania liczby działek, a następnie do sukcesywnego

regulowania stanu prawnego wszystkich działek objętych audytem, przy czym za uregulowanie stanu prawnego uznaje się również usunięcie z audytu z uwagi na negatywną weryfikację.

6. Jeżeli dla określonej działki nie ma możliwości złożenia do wojewody wniosku o wydanie decyzji potwierdzającej lub stwierdzającej reprezentację Skarbu Państwa przez Wody Polskie z uwagi na konieczność poprzedzenia złożenia tego wniosku podjęciem innych działań, w wykazach, o którym mowa w ust. 4, wykazuje się w kolumnie oznaczonej nr „8”, wnioski do właściwych organów lub sądów, bądź też inne podjęte działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego.

7. Wykazy, o których mowa w ust. 4, dyrektorzy regionalnych zarządów przekazują drogą elektroniczną do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

8. W komórkach organizacyjnych Pionu Usług Wodnych jest prowadzona ujednolicona baza danych dotyczących nieruchomości gruntowych, którymi władają lub powinny władać Wody Polskie, z uwzględnieniem informacji przestrzennych o nieruchomościach.

9. Zestawienia danych dotyczących nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 2, w wersji elektronicznej (zestaw plików z informacją geoprzestrzenną) dyrektorzy regionalnych zarządów przekazują drogą elektroniczną do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

10. Wzór wykazu, o którym mowa w ust. 4, jest określony w załączniku nr 5 do Procedury.

Oddział 3

Trwale naturalne zajęcie gruntów przyległych do wód

§ 10. 1. Grunty trwale zajęte w sposób naturalny przez wody powierzchniowe płynące, stają się z mocy ustawy własnością właściciela wód, zgodnie z art. 223 ustawy - Prawo wodne. Z tego tytułu dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie, na warunkach określonych w art. 472 ustawy – Prawo wodne.

2. Potwierdzenie przejścia gruntów do zasobu, o którym mowa w art. 218 ust. 1 ustawy - Prawo wodne następuje po wydaniu, na wniosek uprawnionych podmiotów, decyzji, o której

mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy - Prawo wodne, oraz - na wniosek właściwej jednostki Wód Polskich - decyzji, o której mowa w art. 218 ust. 2 ustawy - Prawo wodne.

3. Prawo do dochodzenia roszczeń przysługuje dotychczasowemu właścicielowi w terminie dwóch lat od zaistnienia szkody.

4. Zadania Wód Polskich, związane z trwałym naturalnym zajęciem gruntów przyległych do wód, opisanym w niniejszym oddziale, są realizowane przez wydziały gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach.

§ 11. 1. Podstawą rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych jest ustalenie linii brzegu. Rozgraniczenie gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych następuje w oparciu o projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych, dostarczony przez wnioskodawcę.

2. W przypadku odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi koszty projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych ponosi właściciel wód.

3. Wniosek o ustalenie linii brzegu może być złożony przez podmiot mający interes prawny lub faktyczny.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3, może być złożony przez:

- 1) uprawnionego, niebędącego właścicielem wód, którego grunt został zajęty przez wody, w celu uzyskania odszkodowania z tego tytułu;
- 2) Wody Polskie, w procesie regulowania stanu prawnego nieruchomości.

5. Ustalenie linii brzegu następuje w drodze decyzji, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy - Prawo wodne. Ostateczna decyzja o ustaleniu linii brzegu stanowi podstawę do dokonania wpisu w ewidencji gruntów i budynków.

6. Odszkodowanie przysługujące dotychczasowemu właścicielowi gruntu od właściciela wód, z tytułu trwałego zajęcia przez śródlądowe wody płynące lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne, w sposób naturalny gruntu niestanowiącego własności właściciela wody, przysługuje na warunkach określonych w art. 472 ustawy – Prawo wodne, to jest na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz z uwzględnieniem kosztów sporządzenia projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych. Określenie wartości nieruchomości następuje w drodze wyceny nieruchomości, przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

7. Stwierdzenia przejścia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 218 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, dokonuje w drodze decyzji starosta, na wniosek wykonującego prawa właścicielskie w stosunku do śródlądowych wód płynących.

8. W celu ujawnienia Wód Polskich jako podmiotu wykonującego uprawnienia Skarbu Państwa w stosunku do śródlądowych wód płynących oraz gruntów pokrytych tymi wodami, konieczne jest uzyskanie niezbędnych decyzji, bądź wpisów. W zakresie stwierdzania praw właścicielskich Skarbu Państwa dla Wód Polskich, stosuje się odpowiednio regulacje zawarte w § 4.

Oddział 4

Czynności geodezyjne

§ 12. 1. Dyrektorzy regionalnych zarządów prowadzą całość spraw związanych z reprezentowaniem Wód Polskich przed organami właściwymi w sprawach geodezji i kartografii oraz koordynują sprawy dotyczące udziału przedstawicieli Wód Polskich w czynnościach geodezyjnych prowadzonych przez uprawnionych geodetów.

2. W czynnościach geodezyjnych udział biorą pracownicy Wód Polskich upoważnieni przez dyrektorów regionalnych zarządów.

Oddział 5

Porozumienia, o których mowa w art. 213 ustawy - Prawo wodne

§ 13. 1. Porozumienia w sprawie powierzenia nadleśniczemu lub jednostkom samorządu terytorialnego praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do śródlądowych wód płynących znajdujących się w granicach odpowiednio nadleśnictwa lub jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, zawiera się po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej.

2. Wniosek właściwej jednostki organizacyjnej Wód Polskich o uzyskanie zgody powinien zawierać uzgodniony z nadleśniczym lub przedstawicielem jednostki samorządu terytorialnego, upoważnionym do jej reprezentacji, zakres powierzanych praw i obowiązków.

3. Sprawy dotyczące porozumień, o których mowa w art. 213 ust. 1 i 3 ustawy - Prawo wodne, są prowadzone przez wydziały gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach.

4. Zawarcie porozumienia powinno być poprzedzone opinią:

- 1) właściwego miejscowo dyrektora zarządu zlewni;

- 2) właściwego miejscowo kierownika nadzoru wodnego,
- 3) wydziału planowania i koordynacji eksploatacji we właściwym regionalnym zarządzie

5. Opinia, o której mowa w ust. 4, powinna uwzględniać w szczególności możliwości realizacji przez Wody Polskie zadań statutowych w przypadku powierzenia nadleśniczemu lub jednostkom samorządu terytorialnego, praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do śródlądowych wód płynących znajdujących się w granicach odpowiednio nadleśnictwa lub jednostek samorządu terytorialnego, lub ich związków.

6. W przypadku powierzania wykonywania uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa jednostce samorządu terytorialnego, w porozumieniu obowiązkowo określa się:

- 1) środki finansowe jednostki samorządu terytorialnego i Wód Polskich przeznaczone na realizację zadań;
- 2) zasady i terminy ich przekazywania oraz rozliczania.

7. 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. Obowiązki związane z przekazaniem praw właścicielskich obejmują utrzymanie wód, o którym mowa w art. 227 ust. 3 ustawy - Prawo wodne, w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie technicznym koryt cieków naturalnych, znajdujących się na terenach leśnych nadleśnictwa albo w granicach administracyjnych jednostki samorządu terytorialnego;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym budowli regulacyjnych, znajdujących się w granicach linii brzegu;
- 3) zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów;
- 4) współudział w odbudowywaniu ekosystemów zdegradowanych przez niewłaściwą eksploatację zasobów wodnych;
- 5) umożliwienie wykonywania obserwacji i pomiarów hydrologiczno-meteorologicznych oraz hydrogeologicznych;
- 6) utrzymanie dobrego stanu tych wód;
- 7) inne, niezbędne do realizacji zadań wynikających z ustawy - Prawo wodne lub potrzeb nadleśnictwa albo jednostki samorządu terytorialnego.

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

- 1) uprawnień właściciela wód, o których mowa w art. 263 ust. 3 ustawy - Prawo wodne;
- 2) praw do dysponowania gruntami pokrytymi wodami wymienionymi w porozumieniu;
- 3) praw do zawierania w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa umów, o których mowa w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne oraz pobierania przychodów z tego tytułu.

Rozdział 3

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez Pion Ochrony przed Powodzią i Suszą

Oddział 1

Gospodarowanie na potrzeby eksploatacji i utrzymania urządzeń wodnych

§ 14. 1. Zadania Wód Polskich związane z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa na potrzeby eksploatacji i utrzymywania urządzeń wodnych, są realizowane przez:

- 1) wydziały planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnych zarządach;
 - 2) działy utrzymania w zarządach zlewni.
2. Komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 1, w szczególności:
- 1) podejmują działania mające na celu zarządzanie urządzeniami wodnymi;
 - 2) współpracują z wydziałami gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach w przygotowaniu wniosków o wprowadzenie zmian w księgach wieczystych w zakresie niezbędnym do zarządzania tymi urządzeniami.

§ 15. 1. Nabycie na potrzeby eksploatacji i utrzymania urządzeń wodnych, nieruchomości innych niż gruntowe, w tym urządzeń wodnych lub ich części, które stanowią odrębny przedmiot własności od nieruchomości gruntowej, na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy - Prawo wodne, wymaga jednoczesnego zastosowania przepisów ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

2. W celu nabycia przez Wody Polskie nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 8a ustawy – Prawo wodne oraz w ust. 1, jest konieczne uzasadnienie niezbędności pozyskania środka majątkowego dla realizacji celów ustawowych tego nabycia oraz wstępne określenie i zabezpieczenie środków w planie finansowym Wód Polskich w części dotyczącej zakupów majątkowych.

3. Typowanie nieruchomości przeznaczonych do nabycia odbywa się w oparciu o corocznie aktualizowaną listę nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów ustawowych Wód Polskich, zatwierdzaną przez Prezesa Wód Polskich. Po zatwierdzeniu lista nieruchomości przekazywana jest do właściwego regionalnego zarządu.

4. Proces nabywania nieruchomości obejmuje:

- 1) identyfikację nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich;
- 2) określenie kolejności nabycia;
- 3) oszacowanie powierzchni oraz wartości nieruchomości;
- 4) przedstawienie listy nieruchomości do akceptacji Prezesa Wód Polskich;
- 5) zgłoszenie zadań do planu finansowego Wód Polskich;
- 6) czynności geodezyjne i ustalenie linii brzegu;
- 7) sporządzenie operatu szacunkowego;
- 8) zawarcie umowy przedwstępnej;
- 9) wydanie zgody Prezesa Wód Polskich na nabycie nieruchomości;
- 10) nabycie nieruchomości, przeniesienie jej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, stwierdzenie wykonywania praw właścicielskich.

5. Identyfikacji nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich dokonuje się w cyklu rocznym. Dane identyfikujące powinny zawierać określenie położenia (pełne dane – nr ew. działki, obręb, gmina, powiat, województwo, współrzędne geodezyjne, o których mowa w art. 16 pkt 71 ustawy - Prawo wodne), dane z ewidencji gruntów i budynków oraz z ksiąg wieczystych w zakresie własności nieruchomości.

6. Określenie kolejności nabycia następuje w zależności od wagi zadań określonych przepisami, których realizacji mają służyć oraz - w przypadku regulacji stanów prawnych - czasu oczekiwania dotychczasowych właścicieli na uregulowanie stanu prawnego. Określenie kolejności nabycia następuje w cyklu rocznym, z uwzględnieniem nabyć niedokonanych w roku poprzednim.

7. Wartość nieruchomości szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych, w szczególności podobnych urządzeń, dokumentacji technicznej. W przypadku potrzeby nabycia części nieruchomości, w zakresie niezbędnym do realizacji celów statutowych, należy dokonać oszacowania wartości całości urządzenia i odnieść do planowanej do nabycia części.

8. Listy nieruchomości przeznaczonych do nabycia wraz ze wstępnie ustaloną ich wartością oraz z określoną kolejnością nabycia na kolejny rok, Dyrektor Departamentu Ochrony przed Powodzią i Suszą w Krajowym Zarządzie przedstawia do akceptacji Prezesowi Wód Polskich, do końca marca każdego roku. Każda z pozycji powinna zawierać uzasadnienie w zakresie celowości nabycia.

9. Po uzyskaniu akceptacji Prezesa Wód Polskich Dyrektor Departamentu Ochrony przed Powodzią i Suszą w Krajowym Zarządzie przekazuje listę nieruchomości do właściwego regionalnego zarządu, w celu zgłoszenia zadań do planu finansowego Wód Polskich i zabezpieczenia środków w części związanej z zakupami majątkowymi, a w razie potrzeby z przeznaczeniem na wydzielenie geodezyjne nieruchomości.

10. W przypadku konieczności ustalenia linii brzegu należy uzyskać decyzję, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo wodne, oraz w razie potrzeby dokonania podziałów geodezyjnych nieruchomości. Ewentualnego wydzielenia geodezyjnego nieruchomości lub podziałów geodezyjnych nieruchomości dokonuje się po sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub planie ogólnym gminy.

11. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej, każdorazowo wykonuje się operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lub ich części.

12. Po zatwierdzeniu planu finansowego Wód Polskich przez Prezesa Wód Polskich i uzyskaniu potwierdzenia zabezpieczenia środków w tym planie, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę przedwstępną z zainteresowanym podmiotem.

13. Dyrektor regionalnego zarządu za pośrednictwem Dyrektora Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie występuje do Prezesa Wód Polskich, z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości.

14. Po wydaniu przez Prezesa Wód Polskich zgody na nabycie nieruchomości, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę nabycia nieruchomości oraz w razie potrzeby:

- 1) uzyskuje niezbędne decyzje, w tym decyzję, o której mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne;
- 2) w przypadku gruntów zabudowanych urządzeniami wodnymi poza linią brzegu oraz urządzeń wodnych lub ich części - występuje o przeniesienie nieruchomości do zasobu, o którym mowa w art. 218 ustawy - Prawo wodne.

15. Na podstawie dokumentów potwierdzających nabycie wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód we właściwym regionalnym

zarządzie proceduje potwierdzenie uzyskania praw właścicielskich, dokonania wpisu do księgi wieczystej lub jej założenia czy wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

16. Dokument potwierdzający nabycie nieruchomości przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia, w celu wprowadzenia zmian w ewidencji majątku Wód Polskich.

17. O nabyciu nieruchomości powiadamia się wydział planowania i koordynacji eksploatacji regionalnego zarządu oraz Departament Ochrony przed Powodzią i Suszą i Departament Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie.

18. Wzór listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, o której mowa w ust. 3, jest określony w załączniku nr 3 do Procedury.

19. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 13, jest określony w załączniku nr 4 do Procedury.

§ 16. 1. Zadania Wód Polskich w obszarze audytu urządzeń wodnych oraz zajętych przez nie nieruchomości gruntowych są realizowane przez Wydziały Planowania i Koordynacji Eksploatacji we współpracy z wydziałami gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach, przy współudziale działów utrzymania w zarządach zlewni.

2. Priorytetowym zadaniem jest sukcesywna weryfikacja przekazanych przez marszałków województw wykazów urządzeń wodnych Skarbu Państwa, którymi wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne (WZMiUW) władały do końca 2017 r.

3. Priorytetowym zadaniem jest także 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.

4. Dyrektorzy regionalnych zarządów sporządzają kwartalne wykazy na potrzeby identyfikacji urządzeń wodnych.

5. Wykazy, o których mowa w ust. 4, uzupełnia się o informacje dotyczące etapu przejmowania poszczególnych składników majątku 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 oraz czy spełnia kryterium niezbędności dla realizacji zadań statutowych przez Wody Polskie.

6. Uzupełniając wykazy, o których mowa w ust. 4, uwzględnia się w szczególności:

- 1) kolumnę „Stan przejęcia”, która 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”, która powinna zawierać informacje czy dane mienie jest niezbędne do realizacji zadań statutowych Wód Polskich, czy też powinno zostać przekazane we władanie innych podmiotów (starosta, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, jednostki samorządu terytorialnego lub inne podmioty wykonujące prawa właścicielskie, w tym także Skarbu Państwa);
- 3) kolumnę „Uwagi”, która powinna zawierać określenie lokalizacji urządzenia wodnego (grunty pokryte wodami, nieruchomości gruntowe inne niż grunty pokryte wodami) oraz uzasadnienie wyborów dokonanych spośród wymienionych wyżej, to jest wskazanie podstawy, w tym, jeżeli jest prawnej, określenia właściwości do władania danym środkiem trwałym przez inne podmioty, lub powody, dla których prowadzona jest analiza przydatności mienia do realizacji zadań statutowych Wód Polskich.
- 4) nazwę urządzenia wodnego;
- 5) rodzaj urządzenia wodnego;
- 6) numer inwentarzowy środka trwałego;
- 7) numer ewidencyjny;
- 8) lokalizację urządzenia wodnego;
- 9) stan przejęcia;
- 10) stan prawny.

7. Wykazy, o których mowa w ust. 4, dyrektorzy regionalnych zarządów przekazują drogą elektroniczną do Departamentu Ochrony przed Powodzią i Suszą oraz Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

8. Wzór wykazu, o którym mowa w ust. 4, jest określony w załączniku nr 6 do Procedury.

Oddział 2

Pozyskiwanie gruntów na potrzeby realizacji inwestycji

§ 17. 1. Zadania Wód Polskich związane z pozyskiwaniem nieruchomości gruntowych niezabudowanych na potrzeby realizacji inwestycji ujętych w obowiązującym Programie planowanych inwestycji w gospodarce wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o którym mowa w art. 240 ust. 9 pkt 2 ustawy - Prawo wodne, w ramach Pionu Ochrony przed Powodzią i Suszą, są realizowane przez:

- 1) wydziały koordynacji inwestycji w regionalnych zarządach;
- 2) jednostki realizujące projekt, jeżeli zostały utworzone;
- 3) działy inwestycji w zarządach zlewni.

2. Wydziały koordynacji inwestycji w regionalnych zarządach realizują i koordynują realizację zadań, o których mowa w ust. 1, przez jednostki realizujące projekt oraz działy inwestycji w zarządach zlewni.

3. Biuro Koordynacji Projektów Banku Światowego oraz BRRE w Krajowym Zarządzie, realizując zadania jednostki koordynującej w zakresie określonym w Regulaminie organizacyjnym Wód Polskich, koordynuje, monitoruje i zarządza wszystkimi procesami niezbędnymi do prawidłowego zarządzania procesem pozyskiwania nieruchomości w projektach zgodnie z przypisaną właściwością.

4. Departament Inwestycji i Renaturyzacji w Krajowym Zarządzie, realizując zadania w zakresie określonym w Regulaminie organizacyjnym Wód Polskich, monitoruje i nadzoruje procesy niezbędne do prawidłowego zarządzania procesem pozyskiwania nieruchomości w zadaniach inwestycyjnych zgodnie z przypisaną właściwością.

5. Nabycie nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy – Prawo wodne wymaga jednoczesnego zastosowania przepisów ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego. oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

6. Nabycie nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa wymaga zgody Prezesa Wód Polskich.

7. W celu nabycia przez Wody Polskie nieruchomości, o którym mowa w art. 258 ust. 8a ustawy – Prawo wodne, jest konieczne uzasadnienie niezbędności pozyskania środka majątkowego dla realizacji celów tego nabycia oraz wstępne określenie i zabezpieczenie środków w planie finansowym Wód Polskich w części dotyczącej zakupów majątkowych.

8. Typowanie nieruchomości przeznaczonych do nabycia odbywa się w oparciu o corocznie aktualizowaną listę nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów ustawowych Wód Polskich, zatwierdzaną przez Prezesa Wód Polskich. Po zatwierdzeniu lista nieruchomości przekazywana jest do właściwego regionalnego zarządu.

9. Proces nabywania nieruchomości obejmuje:

- 1) identyfikację nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich;
- 2) określenie kolejności nabycia;

- 3) oszacowanie powierzchni oraz wartości nieruchomości;
- 4) przedstawienie listy nieruchomości do akceptacji dyrektora regionalnego zarządu oraz poinformowanie właściwej komórki organizacyjnej Krajowego Zarządu z Pionu Ochrony przed Powodzią i Suszą;
- 5) zgłoszenie zadań do planu finansowego Wód Polskich;
- 6) czynności geodezyjne i ustalenie linii brzegu;
- 7) sporządzenie operatu szacunkowego;
- 8) zawarcie umowy przedwstępnej;
- 9) wydanie zgody Prezesa Wód Polskich na nabycie nieruchomości;
- 10) nabycie nieruchomości, przeniesienie jej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

10. Identyfikacji nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich dokonuje się w cyklu rocznym. Dane identyfikujące powinny zawierać określenie położenia (pełne dane – nr ew. działki, obręb, gmina, powiat, województwo), dane z ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych w zakresie własności nieruchomości.

11. Określenie kolejności nabycia następuje w zależności od wagi zadań według celów, których realizacji nabycia mają służyć oraz czasu niezbędnego do uregulowania stanu prawnego. Określenie kolejności nabycia następuje w cyklu rocznym, z uwzględnieniem nabyć niedokonanych w roku poprzednim.

12. Wartość nieruchomości szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych gruntów podobnego przeznaczenia w bezpośredniej okolicy lub, w szczególności w oparciu o średnie ceny gruntów ornych publikowanych na stronach podmiotów publicznych w szczególności Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

13. Listy nieruchomości przeznaczonych do nabycia wraz ze wstępnie ustaloną ich wartością oraz z określoną kolejnością nabycia na kolejny rok, dyrektor regionalnego zarządu przekazuje do wiadomości właściwej komórki organizacyjnej w Krajowym Zarządzie do końca marca każdego roku. Każda z pozycji powinna zawierać uzasadnienie w zakresie celowości nabycia.

14. Dyrektor regionalnego zarządu zgłasza zaakceptowane zadania do planu finansowego Wód Polskich, w celu zabezpieczenia środków przez Departament Finansowo-Księgowy w Krajowym Zarządzie, w tym z określeniem kwoty planowanej do wydatkowania na wydzielenie geodezyjne nieruchomości, po uprzednim sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w planie ogólnym gminy.

15. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej, każdorazowo wykonuje się operat szacunkowy określającego wartość nieruchomości lub ich części.

16. Po zatwierdzeniu planu finansowego Wód Polskich przez Prezesa Wód Polskich i uzyskaniu potwierdzenia zabezpieczenia środków w tym planie, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę przedwstępną z zainteresowanym podmiotem.

17. Dyrektor regionalnego zarządu za pośrednictwem Dyrektora Departamentu Inwestycji i Renaturyzacji w Krajowym Zarządzie oraz Dyrektora Departamentu Finansowo-Księgowego w Krajowym Zarządzie występuje do Prezesa Wód Polskich, z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości.

18. Po wydaniu przez Prezesa Wód Polskich zgody na nabycie nieruchomości, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę nabycia nieruchomości oraz w razie potrzeby:

- 1) uzyskuje niezbędne decyzje, w tym decyzję, o której mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne;
- 2) w przypadku gruntów zabudowanych urządzeniami wodnymi poza linią brzegu oraz urządzeń wodnych lub ich części - występuje o przeniesienie nieruchomości do zasobu, o którym mowa w art. 218 ustawy - Prawo wodne.

19. Dokument potwierdzający nabycie nieruchomości przekazuje się do wydziału gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód we właściwym regionalnym zarządzie, w celu dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej lub jej założenia.

20. Dokument potwierdzający nabycie nieruchomości przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia, w celu wprowadzenia zmian w ewidencji majątku Wód Polskich.

21. O nabyciu nieruchomości powiadamia się właściwą komórkę merytoryczną w Krajowym Zarządzie równolegle do czynności, o której mowa w ust. 19.

22. Wzór listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, o której mowa w ust. 8, jest określony w załączniku nr 3 do Procedury.

23. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 17, jest określony w załączniku nr 4 do Procedury.

24. Pozyskiwanie nieruchomości przez komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, oraz Jednostki Realizujące Projekt, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dotyczy inwestycji ujętych w obowiązującym Programie planowanych inwestycji w gospodarce wodnej

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o którym mowa w art. 240 ust. 9 pkt 2 ustawy - Prawo wodne.

25. Procedura nie określa terminu, w jakim należy dokonać regulacji stanu prawnego nieruchomości. Obowiązkiem komórek organizacyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, oraz jednostek realizujących projekt, o których mowa w ust. 1 pkt 2, jest dokonanie niezbędnych działań w tym zakresie, w terminie zapewniającym ciągłość procesu inwestycyjnego, w szczególności w przypadkach wymagających wykazania przez Wody Polskie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

26. Prowadzenie zadań inwestycyjnych, w zakresie określonym w art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy - Prawo wodne, na nieruchomościach gruntowych zabudowanych urządzeniami wodnymi, jest realizowane przez komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, oraz jednostki realizujące projekt, o których mowa w ust. 1 pkt 2. Realizacja przedmiotowych inwestycji powinna odbywać się na nieruchomościach o uregulowanym stanie prawnym, w stosunku do których Wody Polskie reprezentują Skarb Państwa, dlatego planowanie inwestycji następuje po uzyskaniu potwierdzenia o uregulowanym stanie prawnym przedmiotowych nieruchomości, które należy uzyskać z:

- 1) wydziału gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie – w odniesieniu do nieruchomości gruntowych oraz urządzeń, w zakresie, w jakim własność nieruchomości gruntowej określa własność urządzeń;
- 2) wydziału planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnym zarządzie – w pozostałym zakresie.

§ 18. 1. Zadania Wód Polskich związane z pozyskiwaniem nieruchomości gruntowych niezabudowanych na potrzeby realizacji inwestycji, w ramach zadań inwestycyjnych, realizowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 274 oraz z 2025 r. poz. 680), są realizowane przez:

- 1) wydziały koordynacji inwestycji w regionalnych zarządach;
- 2) jednostki realizujące projekt, jeżeli zostały utworzone;
- 3) działy inwestycji w zarządach zlewni.

2. Wydziały koordynacji inwestycji w regionalnych zarządach realizują i koordynują realizację zadań, o których mowa w ust. 1, przez jednostki realizujące projekt oraz działy inwestycji w zarządach zlewni.

3. Biuro Koordynacji Projektów Banku Światowego oraz BRRE w Krajowym Zarządzie, realizując zadania jednostki koordynującej w zakresie określonym w Regulaminie organizacyjnym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, koordynuje, monitoruje i zarządza wszystkimi procesami niezbędnymi do prawidłowego zarządzania procesem pozyskiwania nieruchomości w projektach zgodnie z przypisaną właściwością.

4. Departament Inwestycji i Renaturyzacji w Krajowym Zarządzie, realizując zadania komórki w zakresie przyznanym w Regulaminie organizacyjnym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, monitoruje i nadzoruje procesy niezbędne do prawidłowego zarządzania procesem pozyskiwania nieruchomości w zadaniach inwestycyjnych zgodnie z przypisaną właściwością.

5. W ramach zadań inwestycyjnych, realizowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dyrektor właściwej jednostki organizacyjnej Wód Polskich, działając jako pełnomocnik inwestora, nabywa nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. a tej ustawy, na podstawie decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Wody Polskie są obowiązane do wypłaty odszkodowania, z tytułu wywłaszczenia nieruchomości, z ujętych w planie finansowym jednostki środków inwestycyjnych na ten cel.

7. Wody Polskie, działając jako inwestor na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, są uprawnione do wykupu nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. c tej ustawy, wymienionych w decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy.

8. Nieruchomości, o których mowa w art. 9 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, wymienione w decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, jednak z trwale ograniczonym sposobem korzystania. Wody Polskie mogą dokonać wykupu tych nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 tej ustawy.

9. Wody Polskie są obowiązane do nabycia części nieruchomości nienadającej się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, pozostałej po podziale gruntu zatwierdzonym decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli

przeciwpowodziowych, oraz po przejęciu pod inwestycję przeciwpowodziową części nieruchomości określonych jako niezbędne.

10. Wody Polskie, realizując nabycie, o którym mowa w ust. 9, działają na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego o nabycie tych części nieruchomości.

11. Rozpatrzenie wniosku i realizacja wykupu nieruchomości, o których mowa w ust. 5-10, odbywa się na zasadach określonych w ustawie - Kodeks cywilny, ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, a w zakresie nieuregulowanym w ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych: ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym także przepisów dotyczących przedawnienia roszczeń.

12. Dyrektor właściwej jednostki organizacyjnej Wód Polskich, działając jako pełnomocnik inwestora, dokonuje nabycia części nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, przeznaczając na to środki inwestycyjne, ujęte w planie finansowym jednostki.

13. Nieruchomości nabyte na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, nie stanowią mienia Skarbu Państwa, którym władają Wody Polskie na podstawie art. 258 ustawy – Prawo wodne. Nieruchomości te stanowią zasób nieruchomości Skarbu Państwa, którym na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami włada starosta.

14. Odpis ostatecznej decyzji, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, oraz inne dokumenty potwierdzające nabycie nieruchomości przekazuje się do wydziałów gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnych zarządach, w celu ujawnienia praw właścicielskich, w szczególności dokonania wpisu do księgi wieczystej lub jej założenia.

Rozdział 4

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez Pion Organizacyjny

§ 19. 1. Zadania Wód Polskich związane z gospodarowaniem zabudowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa na potrzeby organizacyjno-administracyjne, są realizowane przez:

- 1) wydziały organizacyjne w regionalnych zarządach;
 - 2) działy organizacyjne w zarządach zlewni.
2. Komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 1, w szczególności:
- 1) podejmują działania mające na celu zarządzanie budynkami i lokalami oraz zajętych przez nie nieruchomościami gruntowymi;
 - 2) opracowują wnioski o zmiany w księgach wieczystych w zakresie niezbędnym do zarządzania tymi obiektami, wynikającym z innych działań niż uzyskanie praw właścicielskich (zmiany adresu, nadawanie nr porządkowych, etc.);
 - 3) podejmują działania związane z definicją zarządzania nieruchomościami, w celu utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i ekonomicznym, zapewniając jej właściwe użytkowanie i bezpieczeństwo (obsługa, utrzymanie, planowanie rozwoju nieruchomości, etc.).

§ 20. 1. Zgodnie z przepisem art. 264 ust. 1 ustawy - Prawo wodne istnieje możliwość zamiany nieruchomości zbędnych dla działalności statutowej Wód Polskich, na inne nieruchomości, które są niezbędne z punktu widzenia działalności Wód Polskich lub których nabycie jest uzasadnione działalnością statutową.

2. Zamiana budynków i lokali jest realizowana na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks cywilny, z uwzględnieniem przepisów ustawy - Prawo wodne oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

3. Właściciele nieruchomości mogą zawrzeć porozumienie o zamianie prawa własności. Porozumienie nie rodzi praw do nieruchomości ani zobowiązań stron. Porozumienie służy wyrażeniu woli zamiany nieruchomości, określeniu przedmiotu zamiany, może wskazywać jakie czynności poprzedzające zawarcie umowy docelowej muszą dopełnić strony (dokonanie wpisów i wykreślenie wpisów z Ksiąg Wieczystych, podział działek, ustalenie linii brzegu etc.). Jeżeli zamiana nieruchomości wymaga uprzedniego poniesienia kosztów przez Wody Polskie (koszty geodezyjne), a do zamiany nieruchomości nie dojdzie z winy drugiej

strony, ta strona jest zobowiązana do zwrotu Wodom Polskim tych kosztów, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w Porozumieniu. Przeniesienie umowy praw właścicielskich następuje na podstawie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zamiany mogą być wyłącznie nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym. Za nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym uznaje się nieruchomość, dla której można ustalić osoby, którym przysługują do niej prawa rzeczowe, na podstawie księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów.

5. W pierwszej kolejności należy dokonać wstępnego, szacunkowego określenia powierzchni nieruchomości oraz jej wartości. Wartość szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych nieruchomości podobnego przeznaczenia w bezpośredniej okolicy.

6. W przypadku konieczności ustalenia linii brzegu należy uzyskać decyzję, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo wodne oraz w razie potrzeby dokonać podziałów geodezyjnych nieruchomości, zgodnie z tą decyzją. Ewentualnego wydzielenia geodezyjnego nieruchomości lub podziału nieruchomości dokonuje się po sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub planie ogólnym gminy.

7. Zamianę nieruchomości poprzedza się analizą zbędności lub niezbędności tych nieruchomości z punktu widzenia działalności Wód Polskich, ze szczególnym uwzględnieniem zakresu wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa, o których mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne oraz konieczności doprowadzenia tych nieruchomości do właściwego stanu technicznego lub ich utrzymania przez Wody Polskie w przyszłości.

8. Na potrzeby analizy, o której mowa w ust. 7, jednostki organizacyjne oraz komórki organizacyjne Pionu Usług Wodnych, Pionu Ochrony przed Powodzią i Suszą oraz Pionu Organizacyjnego, sporządzają opinie w zakresie swojej właściwości dotyczące zbędności lub niezbędności tych nieruchomości z punktu widzenia działalności Wód Polskich, zgodnie ze szczegółowym podziałem kompetencji jednostek organizacyjnych i komórek organizacyjnych na poszczególnych etapach działań w obszarze gospodarowania mieniem Skarbu Państwa określonym w załączniku nr 1 do zarządzenia.

9. Opinie, o których mowa w ust. 8, obejmują zarówno zadania regionalnego zarządu, zarządu zlewni oraz nadzoru wodnego.

10. Opinie, o których mowa w ust. 8, przekazuje się do wydziałów organizacyjnych regionalnych zarządów w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o ich sporządzenie.

11. Po przeprowadzeniu analizy zbędności lub niezbędności nieruchomości sporządza się opinię, uwzględniając opinie, o których mowa w ust. 8, obejmującą w szczególności:

- 1) charakterystykę składników majątkowych (budynek, lokal, etc.);
- 2) położenie składników majątkowych (ID działki, współrzędne geodezyjne, o których mowa w art. 16 pkt 71 ustawy - Prawo wodne);
- 3) opis stanu technicznego składników majątkowych;
- 4) koszty i zakres prac niezbędnych dla doprowadzenia składników majątkowych do właściwego stanu technicznego;
- 5) koszty roczne utrzymania składnika majątkowego;
- 6) wpływ planowanego rozporządzenia majątkiem na działania statutowe Wód Polskich.

12. Zamiana nieruchomości następuje po uzyskaniu zgody Prezesa Wód Polskich.

13. Wniosek o wyrażenie zgody przez Prezesa Wód Polskich, o której mowa w ust. 12, zawiera:

- 1) oznaczenie nieruchomości wraz z numerem jej księgi wieczystej, zaś w przypadku braku księgi wieczystej, wypis i mapę ewidencyjną z ewidencji gruntów i budynków lub wyrys;
- 2) szczegółowy opis nieruchomości z informacją o naniesieniach i stanie prawnym nieruchomości;
- 3) uzasadnienie zbędności lub niezbędności nieruchomości dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich;
- 4) uzasadnienie zamiany nieruchomości.

14. Przed przygotowaniem zgody Prezesa Wód Polskich, Departament Organizacyjny w Krajowym Zarządzie, występuje o potwierdzenie zbędności lub niezbędności nieruchomości dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich, do:

- 1) Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie;
- 2) Departamentu Inwestycji i Renaturyzacji w Krajowym Zarządzie;
- 3) Departamentu Ochrony Przed Powodzią i Suszą w Krajowym Zarządzie.

15. Komórki organizacyjne, o których mowa w ust. 14 potwierdzają zbędność lub niezbędność nieruchomości dla realizacji zadań statutowych Wód Polskich, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o potwierdzenie.

16. Należy każdorazowo wykonać operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lub ich części. Powyższe, w myśl ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, pozwala rozstrzygać o ewentualnej potrzebie uzyskania zgody organu

nadzorującego lub Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, na dokonanie czynności prawnej.

17. Zamiana nieruchomości następuje pomiędzy Skarbem Państwa – reprezentowanym przez Wody Polskie, a zainteresowanym podmiotem, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, w formie aktu notarialnego. W przypadku zamiany nieruchomości możliwe jest wystąpienie dopłat. Akt notarialny stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

18. W razie potrzeby uzyskania niezbędnych decyzji, w tym na podstawie art. 258 ustawy - Prawo wodne, dokumenty potwierdzające nabycie (akt notarialny etc.) należy przekazać do wydziału gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie, celem procedowania uzyskania praw właścicielskich oraz uzyskania innych niezbędnych wpisów, w tym w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej lub jej założenia.

19. Dokument potwierdzający dokonanie zamiany nieruchomości przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia, w celu wprowadzenia zmian w ewidencji majątku Wód Polskich.

20. O zamianie nieruchomości powiadamia się Departament Organizacyjny w Krajowym Zarządzie.

21. Wzór opinii, o której mowa w ust. 11, jest określony w załączniku nr 1 do Procedury.

22. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 13, jest określony w załączniku nr 2 do Procedury.

§ 21. 1. Nabywanie nieruchomości gruntowych, budynkowych lub lokalowych na potrzeby organizacyjno-administracyjne obejmuje nieruchomości przeznaczone przez Wody Polskie do działań statutowych jako lokale biurowe, mieszkalne (dla pracowników), pokoje gościnne oraz obiekty służące do wykonywania zadań statutowych.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy – Prawo wodne wymaga jednoczesnego zastosowania przepisów ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

3. Nabycie nieruchomości gruntowych, budynkowych lub lokalowych na rzecz Skarbu Państwa wymaga zgody Prezesa Wód Polskich.

4. W celu nabycia przez Wody Polskie nieruchomości na potrzeby organizacyjno-administracyjne, o którym mowa w art. 258 ust. 8a ustawy – Prawo wodne, jest konieczne

uzasadnienie niezbędności pozyskania środka majątkowego dla realizacji celów tego nabycia oraz wstępne określenie i zabezpieczenie środków w planie finansowym Wód Polskich w części dotyczącej zakupów majątkowych.

5. Typowanie nieruchomości przeznaczonych do nabycia odbywa się w oparciu o corocznie aktualizowaną listę nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, zatwierdzaną przez Prezesa Wód Polskich. Po zatwierdzeniu lista nieruchomości jest przekazywana do właściwego regionalnego zarządu.

6. Proces nabywania nieruchomości obejmuje:

- 1) identyfikację nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich;
- 2) określenie kolejności nabycia;
- 3) oszacowanie powierzchni oraz wartości nieruchomości;
- 4) przedstawienie listy nieruchomości do akceptacji Prezesa Wód Polskich;
- 5) zgłoszenie zadań do planu finansowego Wód Polskich;
- 6) czynności geodezyjne i ustalenie linii brzegu;
- 7) sporządzenie operatu szacunkowego;
- 8) zawarcie umowy przedwstępnej;
- 9) wydanie zgody Prezesa Wód Polskich na nabycie nieruchomości;
- 10) nabycie nieruchomości, przeniesienie jej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, uzyskanie praw właścicielskich.

7. Identyfikacji nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów statutowych Wód Polskich dokonuje się w cyklu rocznym. Dane identyfikujące powinny zawierać określenie położenia (pełne dane – nr ew. działki, obręb, gmina, powiat, województwo, współrzędne geodezyjne, o których mowa w art. 16 pkt 71 ustawy - Prawo wodne), dane z ewidencji gruntów i budynków oraz z ksiąg wieczystych w zakresie własności nieruchomości.

8. Określenie kolejności nabycia następuje w zależności od wagi zadań określonych przepisami, których realizacji mają służyć oraz - w przypadku regulacji stanów prawnych nieruchomości - czasu oczekiwania dotychczasowych właścicieli na uregulowanie stanu prawnego. Określenie kolejności nabycia następuje w cyklu rocznym, z uwzględnieniem nabyć niedokonanych w roku poprzednim.

9. Wartość nieruchomości szacuje się w szczególności na podstawie uśrednionych cen rynkowych nieruchomości podobnego przeznaczenia w bezpośredniej okolicy. W przypadku potrzeby nabycia części nieruchomości, w zakresie niezbędnym do realizacji celów

statutowych, należy dokonać oszacowania powierzchni części działki koniecznej do wydzielenia.

10. Listy nieruchomości przeznaczonych do nabycia wraz ze wstępnie ustaloną ich wartością oraz z określoną kolejnością nabycia na kolejny rok, Dyrektor Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie przedstawia do akceptacji Prezesowi Wód Polskich, do końca marca każdego roku. Każda z pozycji powinna zawierać uzasadnienie w zakresie celowości nabycia.

11. Po uzyskaniu akceptacji Prezesa Wód Polskich Dyrektor Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie przekazuje listę nieruchomości do właściwego regionalnego zarządu, w celu zgłoszenia zadań do planu finansowego Wód Polskich i zabezpieczenia środków w części związanej z zakupami majątkowymi, a w razie potrzeby z przeznaczeniem na wydzielenie geodezyjne nieruchomości.

12. W przypadku konieczności ustalenia linii brzegu należy uzyskać decyzję, o której mowa w art. 220 ust. 5 pkt 2 ustawy – Prawo wodne, oraz w razie potrzeby dokonać podziałów geodezyjnych nieruchomości, zgodnie z tą decyzją. Ewentualnego wydzielenia geodezyjnego nieruchomości lub podziału nieruchomości dokonuje się po sprawdzeniu dopuszczalności tych działań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub planie ogólnym gminy.

13. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej, każdorazowo wykonuje się operat szacunkowy określający wartość nieruchomości lub ich części. W przypadku potrzeby nabycia części nieruchomości, w zakresie niezbędnym do realizacji celów statutowych, należy dokonać oszacowania powierzchni części działki koniecznej do wydzielenia.

14. Po zatwierdzeniu planu finansowego Wód Polskich przez Prezesa Wód Polskich i uzyskaniu potwierdzenia zabezpieczenia środków w tym planie, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę przedwstępną z zainteresowanym podmiotem.

15. Dyrektor regionalnego zarządu za pośrednictwem Dyrektora Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie występuje do Prezesa Wód Polskich, z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości.

16. Po wydaniu przez Prezesa Wód Polskich zgody na nabycie nieruchomości, właściwy dyrektor regionalnego zarządu zawiera umowę nabycia nieruchomości oraz w razie potrzeby uzyskuje niezbędne decyzje, w tym decyzję, o której mowa w art. 258 ustawy - Prawo wodne.

17. W przypadku potrzeby uzyskania innych niezbędnych decyzji i wpisów, dokumenty potwierdzające nabycie (akt notarialny etc.) należy przekazać do Wydziału Gospodarowania Mieniem Skarbu Państwa i Współpracy z Użytkownikami Wód we właściwym regionalnym

zarządzie, celem procedowania uzyskania praw właścicielskich, dokonania wpisu do księgi wieczystej lub jej założenia lub wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

18. Dokument potwierdzający nabycie nieruchomości przekazuje się do komórki organizacyjnej regionalnego zarządu właściwej do spraw ewidencji mienia, tj. Wydziału Organizacyjnego, w celu wprowadzenia zmian w ewidencji majątku Wód Polskich.

19. O nabyciu nieruchomości powiadamia się Departament Organizacyjny w Krajowym Zarządzie.

20. Wzór listy nieruchomości lub ich części zidentyfikowanych jako niezbędne dla realizacji celów statutowych Wód Polskich, o której mowa w ust. 5, jest określony w załączniku nr 3 do Procedury.

21. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 15, jest określony w załączniku nr 4 do Procedury.

§ 22. 1. Zadania Wód Polskich, w obszarze audytu budynków i lokali oraz zajętych przez nie nieruchomości gruntowych są realizowane przez wydziały organizacyjne w regionalnych zarządach, przy udziale działów organizacyjnych w zarządach zlewni.

2. 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.

3. Dyrektorzy regionalnych zarządów sporządzają kwartalne wykazy na potrzeby identyfikacji budynków i lokali.

4. Wykazy, o których mowa w ust. 3, uzupełnia się o informacje dotyczące podstawy przejmowania poszczególnych pozycji jak i weryfikacji czy dany środek trwały jest mieniem przejmowanym w trybie art. 528 ustawy - Prawo wodne lub w trybie w art. 258 ustawy - Prawo wodne oraz czy spełnia kryterium niezbędności dla realizacji zadań statutowych przez Wody Polskie.

5. Uzupełniając wykazy, o których mowa w ust. 4, należy w szczególności uwzględnić:

- 1) nazwę składnika majątku;
- 2) rodzaj składnika majątku;
- 3) numer inwentarzowy środka trwałego;
- 4) numer ewidencyjny;
- 5) lokalizację budynku lub lokalu;
- 6) stan przejęcia;

7) stan prawny.

6. Wykazy, o których mowa w ust. 3, dyrektorzy regionalnych zarządów przekazują drogą elektroniczną do Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie (na adres e-mail sekretariatu departamentu) w odstępach kwartalnych, do 10 dnia miesiąca przypadającego po każdym kwartale.

7. Wzór wykazu, o którym mowa w ust. 3, jest określony załączniku nr 7 do Procedury.

DZIAŁ II

Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa – zasady ogólne

Rozdział 1

Formy udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa

Oddział 1

Użytkowanie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi

– art. 261 ustawy - Prawo wodne

§ 23. 1. 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 ustawy - Prawo wodne. W przypadku opłaty rocznej przekraczającej kwotę 5 000 zł, umowa, zgodnie z art. 261 ust. 3 ustawy – Prawo wodne, sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi podmiot wnioskujący o zawarcie umowy. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego uprawniony jest dyrektor regionalnego zarządu, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 9 ustawy – Prawo wodne oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

2. 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. Jeżeli zawarcie umowy jest podyktowane interesem społecznym, w szczególności koniecznością zachowania trwałości projektu dofinansowanego środkami unijnymi, infrastrukturą komunalną i przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną, a także infrastrukturą transportową, dopuszcza się zawarcie umowy na czas

nie dłuższy niż 20 lat, jednocześnie nie dłużej niż czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

3. 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.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się możliwość zawierania umów użytkowania na czas nieokreślony, w szczególności dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa, spółki Skarbu Państwa dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej.

5. Wysokość opłaty rocznej ustala się proporcjonalnie do okresu prowadzenia działalności, określonego w pozwoleniu wodnoprawnym lub wynikającego ze zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli jest on krótszy niż rok lub dotyczy realizacji przedsięwzięć wymienionych w art. 261 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo wodne.

§ 24. 1. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami składa do dyrektora regionalnego zarządu wniosek. Powierzchnia gruntu, którego dotyczy wniosek, niezbędna do prowadzenia przedsięwzięć określonych w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, 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 lub przez właściciela wody.

2. 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, jest wyznaczana 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.

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

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

5. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, jest określony odpowiednio w załączniku nr 8 lub 9 do Procedury.

§ 25. 1. Do rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w § 24 ust. 1, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania;
- 2) aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa przewidzianą do oddania w użytkowanie;
- 3) prawomocnej zgody wodnoprawnej, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 4) wypisu z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, KRS (nie starszy niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 5) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy;
- 6) inne dokumenty lub informacje, jeżeli dyrektor regionalnego zarządu uzna je za niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

§ 26. 1. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w § 24 ust. 1, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

2. Wniosek o zawarcie umowy powinien być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni w terminie 20 dni od dnia jego wpływu do zarządu zlewni.

3. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię, w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku nr 10 Procedury.

4. Dyrektor regionalnego zarządu, do 15 dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału, przekazuje do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie kwartalne zestawienie wniosków złożonych na podstawie art. 261 ustawy - Prawo wodne, na formularzu stanowiącym załącznik nr 11 do Procedury.

§ 27. Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości, o których mowa w § 23, są określone w załącznikach nr 2 i 3 do zarządzenia.

§ 28. 1. W ramach realizacji strategicznych inwestycji, wykonywanych na podstawie przepisów szczególnych, przekazywanie inwestorowi do korzystania gruntów pokrytych wodami stanowiących własność Skarbu Państwa, udostępnianych na podstawie przepisów innych niż ustawa – Prawo wodne i odbywa się w przewidzianej przez te przepisy formie porozumienia.

2. Dyrektor regionalnego zarządu, zawierając porozumienie, o którym mowa w ust. 1, określa warunki, na jakich inwestor może wykonywać przysługujące mu prawa, w stosunku do nieruchomości określonych w decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznych inwestycji, w tym także wysokość opłat za wykonywanie przysługującego inwestorowi prawa, skutkującego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, jeżeli przepisy szczególne takie opłaty przewidują.

3. Porozumienie powinno rozstrzygać kwestie związane z utrzymaniem wód, o których mowa w art. 227 ustawy - Prawo wodne oraz urządzeń wodnych oraz zapewnieniem spływu wód powodziowych w rejonie realizacji strategicznej inwestycji, a także chronić interesy innych korzystających z gruntów, na które może mieć wpływ realizacja przedmiotowej inwestycji.

4. Jeżeli przepisy szczególne nie regulują wysokości opłaty, ani sposobu jej obliczenia, to do ustalenia opłaty w drodze porozumienia należy stosować przepisy prawa cywilnego.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, dla gruntów pokrytych wodami stanowiących własność Skarbu Państwa, stosować można pomocniczo przepis art. 261 i 262 ustawy - Prawo wodne. Ustalenie takiej opłaty powinno nastąpić zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 262 ust. 2 ustawy - Prawo wodne (rozporządzenia Rady Ministrów z 28 grudnia 2017 r. w sprawie wysokości jednostkowych stawek opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2496 oraz z 2023 r. poz. 2566).

6. Po okresie obowiązywania porozumienia zawartego na podstawie przepisów innych niż ustawa – Prawo wodne, na korzystanie z gruntu pokrytego wodami, należy zawrzeć umowę użytkowania, zgodnie z przepisami ustawy - Prawo wodne, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Oddział 2

Dzierżawa, najem, użyczenie, służebność przesyłu i drogi koniecznej oraz inne ograniczone prawa rzeczowe - art. 264 ustawy - Prawo wodne

§ 29. 1. Rozporządzanie nieruchomościami niebędącymi mieniem, o którym mowa w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, gruntami zabudowanymi urządzeniami wodnymi znajdującymi się poza linią brzegu lub urządzeniami wodnymi lub ich częściami, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, we władaniu Wód Polskich, może się odbywać przez ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych, oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie lub zamianę.

2. Udostępnienie nieruchomości, w sposób określony w ust. 1, wymaga sprawdzenia zgodności zamierzonego działania z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub planem ogólnym gminy, a także uwzględnienia warunków wynikających z aktualnych planów gospodarowania wodami, o których mowa w art. 318 ustawy - Prawo wodne.

3. Powierzchnia gruntu, określona we wniosku, powinna obejmować także strefę ochronną infrastruktury wymaganą dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem, które powodują lub mogą powodować jakiekolwiek ograniczenia w dalszym korzystaniu z tego gruntu przez inne podmioty jak i przez Wody Polskie, 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.

§ 30. Rozporządzanie mieniem, o którym mowa w art. 264 ustawy - Prawo wodne, może nastąpić w drodze przetargu albo bez przetargu. Co do zasady rozporządzenie mieniem, o którym mowa powyżej, następuje w drodze przetargu. Rozporządzenie mieniem, o którym mowa powyżej następuje bez przetargu w przypadkach wskazanych w przepisie art. 265 ust. 7 ustawy - Prawo wodne. Dyrektor regionalnego zarządu podejmuje decyzję o przeprowadzeniu przetargu i podejmuje działania zmierzające do jego przeprowadzenia.

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

- 1) grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy - Prawo wodne, za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieku naturalnego (czasza zbiornika, kanał, etc.);
- 2) grunty znajdujące się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące będące własnością Skarbu Państwa;

- 3) starorzecza;
- 4) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części, będące we władaniu Wód Polskich;
- 5) inne nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, w stosunku do których prawa właścicielskie Skarbu Państwa wykonują Wody Polskie;
- 6) inne nieruchomości będące we władaniu Wód Polskich.

2. Przedmiotem użyczenia mogą być nieruchomości wymienione w ust. 1, przeznaczone wyłącznie na cele ogólnospołeczne, bez możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, że użyczenie nie naruszy działalności statutowej Wód Polskich i nie będzie niezgodne z przepisami ustawy - Prawo wodne oraz zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

3. Istnieje możliwość zawarcia umów użyczenia w sytuacji innego ekwiwalentnego świadczenia na rzecz Wód Polskich przez stronę umowy. Przesłanką negatywną dla zawarcia umowy użyczenia może być ponoszenie przez Wody Polskie 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 707).

4. Świadczenie ekwiwalentne, o którym mowa w ust. 3, może stanowić, w szczególności:

- 1) realizacja przez jednostkę samorządu terytorialnego, zadań określonych w porozumieniu zawartym w trybie art. 213 i 238 ustawy - Prawo wodne;
- 2) wdrażanie programów edukacyjnych prowadzonych przez Wody Polskie, w tym przez:
 - a) zawieszenie banerów przygotowanych przez Wody Polskie w ramach tych programów,
 - b) rozpowszechnienia, w formie banerów, informacji o udostępnieniu tego terenu przez Wody Polskie;
- 3) stworzenie programów edukacyjnych, dotyczących zagrożeń nad wodą, prowadzonych wspólnie z Wodami Polskimi oraz udostępnienie ich na portalach społecznościowych;
- 4) wykonywanie zadań w zakresie utrzymania porządku na obszarze będącym przedmiotem użyczenia jak i poza tym obszarem;
- 5) wykonywanie zadań utrzymaniowych na obszarze będącym przedmiotem użyczenia oraz poza tym obszarem.

4. 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.

5. Brak realizacji obowiązków wskazanych w umowie stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. Przedmiotem najmu mogą być:

- 1) budynki,
- 2) lokale,
- 3) oraz inne nieruchomości będące w zasobie Wód Polskich, aktualnie niewykorzystywane na potrzeby statutowe

- które zgodnie z przepisem art. 265 ust. 7 ustawy – Prawo wodne mogą zostać wyłączone z przetargu, o którym mowa w art. 265 ust.1 ustawy - Prawo wodne.

7. Ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności przesyłu oraz służebności drogi koniecznej, mogą być ustanawiane dla gruntów o uregulowanym stanie prawnym, w postępowaniu prowadzonym przed sądem powszechnym, na wniosek Wód Polskich lub podmiotu zainteresowanego ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego.

8. Ustanowienia służebności przesyłu oraz służebności 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.

§ 32. 1. Nieruchomości oraz urządzenia wodne lub ich części można oddać w dzierżawę lub użyczenie na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

2. W przypadkach, szczególnie uzasadnionych interesem społecznym, w szczególności koniecznością zachowania trwałości projektu dofinansowanego środkami unijnymi, infrastrukturą komunalną i przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną, a także infrastrukturą transportową, na czas nie dłuższy niż 20 lat.

3. Jeżeli 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.

4. Budynki i lokale można oddać w dzierżawę lub najem, na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat, chyba że przepisy szczególne niniejszej procedury stanowią inaczej.

5. Należy bezwzględnie pamiętać o nadchodzącym terminie zakończenia umowy. Nie należy przedłużać już istniejącej umowy ani jej aneksować, ale zawierać kolejną umowę.

6. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość zawierania umów dzierżawy lub najmu lub użyczenia na czas nieokreślony, w szczególności dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa lub spółki Skarbu Państwa, dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej.

§ 33. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy dzierżawy, umowy najmu lub umowy użyczenia nieruchomości, o których mowa w art. 264 ustawy Prawo wodne składa do dyrektora właściwego regionalnego zarządu wnioski o zawarcie umowy, dzierżawy, najmu, użyczenia, umowy okazjonalnej i umowy przyrzeczenia nieruchomości. których wzór jest określony odpowiednio w załączniku nr 8 lub nr 9 do Procedury.

§ 34. Do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy, umowy najmu lub umowy użyczenia nieruchomości, o których mowa w art. 264 ustawy - Prawo wodne, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią działki Skarbu Państwa przewidzianej do korzystania;
- 2) aktualnego wypisu z rejestru gruntów dla działki Skarbu Państwa przewidzianej do korzystania (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 3) prawomocnej zgody wodnoprawnej, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia o skutecznym dokonaniu zgłoszenia, o których mowa w art. 190 i 388 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 4) aktualnego wypisu z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub Krajowego Rejestru Sądowego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 5) w przypadku dzierżawy gruntów pod tablice reklamowe lub informacyjne - dokumentu określającego wymiary tablicy oraz jej powierzchnię wyrażoną w m², oraz kopię zgody właściwego organu na lokalizację nośnika reklamowego, oraz kopię innych koniecznych uzgodnień;
- 6) zgód wymaganych przepisami ustawy - Prawo wodne zgody, w szczególności zgody na prace w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, zgody na lokalizację ścieżki rowerowej, zgody na poruszanie się po wałach;
- 7) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy (w przypadku, gdy wnioskodawca nie jest osobą fizyczną);

- 8) innych niezbędnych dokumentów lub informacje, jeżeli zażąda ich dyrektor regionalnego zarządu.

§ 35. 1. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w ust. 1, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

2. Wniosek o zawarcie umowy powinien być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni w terminie 20 dni od dnia jego wpływu do zarządu zlewni.

3. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię, w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku nr 10 Procedury.

4. Dyrektor regionalnego zarządu, do 15 dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału, przekazuje do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie kwartalne zestawienie wniosków złożonych w oparciu o art. 264 ustawy - Prawo wodne, w sposób zgodny z wzorem stanowiącym załącznik nr 12 do Procedury.

§ 36. Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości, o których mowa w § 31, są określone w załączniku Nr 4, załączniku Nr 5 oraz załączniku Nr 7 do zarządzenia.

Rozdział 2

Terminy rozpatrzenia wniosków o zawarcie umowy.

§ 37. 1. Termin na zawarcie umowy wynosi do 90 dni, liczonych od chwili złożenia kompletnego wniosku do dnia przedłożenia kontrahentowi umowy do podpisania. Procedura kończy się zawarciem właściwej umowy bądź negatywnym rozpatrzeniem wniosku. Negatywne rozpatrzenie wniosku wymaga również poinformowania wnioskodawcy w formie pisemnej.

2. 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 innych umów zawartych w trybie ustawy - Prawo wodne i ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Po wygaśnięciu powyższych umów dyrektor regionalnego zarządu zawiera nowe umowy.

3. W przypadku braków we wniosku dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej ma prawo wezwać do uzupełnienia tych braków. W przypadku nieuzupełnienia wniosku oraz

dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy od wezwania do uzupełnienia wniosku, wniosek pozostawia się bez rozpoznania.

Rozdział 3

Zabezpieczenie umów

§ 38. 1. Prawidłowe zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa, w związku z czasowym przekazaniem praw właścicielskich do mienia Skarbu Państwa pozostającego we władaniu Wód Polskich, może wymagać zabezpieczenia wykonania umowy w formie przewidzianej przepisami prawa cywilnego.

2. Zabezpieczenia umów należy stosować w sytuacjach zwiększonego ryzyka egzekucji zobowiązań lub gdy przedmiot umowy jest zobowiązanie do dokonania nakładów rzeczowych, finansowych, lub rzeczowo-finansowych na rzecz Skarbu Państwa, w związku z korzystaniem z tego mienia.

§ 39. 1. Dyrektor regionalnego zarządu może zaproponować do wyboru następujące formy zabezpieczeń:

- 1) złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 2;
- 2) hipoteka;
- 3) blokada środków na rachunku bankowym;
- 4) weksel „in blanco”.

2. Zgodnie z przepisem art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 i 1841, z 2025 r. poz. 620, 1172, 1302, 1518 i 1661 oraz z 2026 r. poz. 26), zwanej dalej: „Kodeksem postępowania cywilnego”, tytułem egzekucyjnym może być akt notarialny, w którym dłużnik poddaje się egzekucji, oraz który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej do wysokości wprost określonej w akcie albo oznaczonej za pomocą klauzuli waloryzacyjnej.

3. Dłużnik obciąża swoją nieruchomość prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić swojej wierzytelności z owej nieruchomości. Umowa ustanawiająca hipotekę powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością umowy). Następnie należy złożyć umowę ustanawiającą hipotekę na 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.

4. Strona umowy, w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wobec jednostki Wód Polskich, składa zabezpieczenie przedmiotowej umowy w formie blokady na rachunku bankowym na rzecz Wód Polskich.

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

DZIAŁ III

Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa – regulacje szczególne

Rozdział 1

Wydobywanie kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów

§ 40. 1. Grunty pokryte wodami, o których mowa w przepisie art. 212 ustawy - Prawo wodne, mogą być udostępniane do korzystania podmiotom trzecim, zgodnie z przepisem art. 261 ustawy - Prawo wodne, na cele wskazane w tym przepisie, w szczególności na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, w formie użytkowania gruntów pokrytych wodami. Warunkiem zawarcia umowy użytkowania na ten cel jest posiadanie pozwolenia wodnoprawnego lub innej wymaganej zgody wodnoprawnej. Zawarcie umowy jest dopuszczalne pod warunkiem, że planowane korzystanie z gruntów pod wodami nie narusza interesów statutowych Wód Polskich.

2. Grunty inne niż grunty pokryte wodami mogą być udostępniane zgodnie z przepisem art. 264 i 265 ustawy - Prawo wodne. Grunty mogą być udostępniane w następujących formach:

- 1) przetargowej - zgodnie z przepisem art. 265 ustawy – Prawo wodne oraz przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 266 tej ustawy;
- 2) bezprzetargowej - zgodnie z przepisem art. 264 i 265 ust. 7 ustawy – Prawo wodne, po spełnieniu warunków określonych w art. 265 ust. 7 tej ustawy.

3. Dyrektorzy regionalnych zarządów są obowiązani do aktualizacji co trzy lata wykazu lokalizacji przeznaczonych do udostępnienia podmiotom zewnętrznym w formie przetargowej.

4. Termin załatwienia spraw w trybie bezprzetargowym wynosi do 90 dni, liczonych od chwili złożenia kompletnego wniosku. Do terminu nie wlicza się czasu oczekiwania na uzyskanie wymaganych zgód. Procedura kończy się zawarciem właściwej umowy

lub negatywnym rozpatrzeniem wniosku. Negatywne rozpatrzenie wniosku wymaga również poinformowania wnioskodawcy w formie pisemnej. W przypadku nieuzupełnienia niekompletnego wniosku oraz dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy od wezwania do uzupełnienia wniosku, pozostawia się go bez rozpoznania.

5. Nie przewiduje się przedłużania umów użytkowania gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi zawartych na podstawie ustawy - Prawo wodne, ani umów dzierżawy, a także innych umów zawartych w trybie przepisów ustawy - Prawo wodne oraz przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Po wygaśnięciu powyższych umów dyrektor regionalnego zarządu zawiera nowe umowy.

§ 41. Działania w sprawie udostępniania gruntów na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów prowadzi wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie. Działania są prowadzone we współpracy z Pionem Ochrony Przed Powodzią i Suszą i po uzyskaniu zgody właściwej komórki organizacyjnej Pionu Ochrony przed Powodzią i Suszą.

§ 42. 1. Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie wyłącznie na cele określone w art. 261 ust. 1 pkt 1-9 ustawy - Prawo wodne, w tym na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów. 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 ustawy - Prawo wodne. W przypadku opłaty rocznej przekraczającej kwotę 5 000 zł, umowa, zgodnie z art. 261 ust. 3 ustawy - Prawo wodne, sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi podmiot wnioskujący o zawarcie umowy. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego uprawniony jest dyrektor regionalnego zarządu, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 9 oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

2. 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.

3. 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.

4. 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2496 oraz z 2023 r. poz. 2566), opłatę roczną ustala się za korzystanie za każdy rozpoczęty metr kwadratowy gruntu.

5. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami składa do dyrektora regionalnego zarządu wnioski. Powierzchnia gruntu, wnioskowana do oddania w użytkowanie, niezbędna do prowadzenia przedsięwzięć określonych w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, powinna obejmować także filar ochronny wymagany dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem, określony 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 i gruntu pokrytego wodami.

6. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 5, jest określony odpowiednio w załączniku 8 lub 9 do Procedury.

7. Do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami, o których mowa w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią działki Skarbu Państwa przeznaczoną do użytkowania;
- 2) opisu przedsięwzięcia, w tym zastosowanej technologii wydobycia i produkcji, oznaczenia miejsc składowania, posadowienia obiektów tymczasowych, w tym zaplecza socjalnego, osadników, miejsc składowania urobku i nadkładu oraz planu rekultywacji terenu;
- 3) pozwolenia, o którym mowa w art. 180 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647, 1080, 1812 i 1863);
- 4) decyzji, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska

oraz oceny oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535);

- 5) aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa przewidzianą do oddania w użytkowanie;
- 6) prawomocnej zgody wodnoprawnej, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 7) wypis z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub Krajowego Rejestru Sądowego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 8) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy;
- 9) innych niezbędnych do rozpatrzenia wniosku dokumentów lub informacji, na żądanie dyrektora regionalnego zarządu.

8. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w ust. 8, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

9. Wniosek o zawarcie umowy powinien być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni, w terminie 20 dni od dnia jego wpływu do zarządu zlewni.

10. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię do wniosku o zawarcie umowy w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku Nr 10 do Procedury.

§ 43. 1. Procedurę bezprzetargową stosuje się do rozporządzenia mieniem, o którym mowa w art. 264 ustawy - Prawo wodne, w zakresie określonym w art. 265 ust. 7 tej ustawy. Powierzchnia gruntu, wnioskowana do korzystania, powinna obejmować także filar ochronny wymagany dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem, które powodują lub mogą powodować jakiekolwiek ograniczenia w dalszym korzystaniu z tego gruntu przez inne podmioty jak i przez Wody Polskie, określoną odrębnymi przepisami (w tym także normami branżowymi).

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

- 1) grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy - Prawo wodne, za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieków naturalnych (czasza zbiornika, kanał etc.);
- 2) grunty znajdujące się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące będące własnością Skarbu Państwa;
- 3) starorzecza;
- 4) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części, będące we władaniu Wód Polskich;
- 5) inne nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie;
- 6) inne nieruchomości będące we władaniu Wód Polskich.

3. Nieruchomości oraz urządzenia wodne lub ich części można oddać w dzierżawę lub użyczenie na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

4. Jeżeli 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.

5. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 5, 7 i 8 ustawy - Prawo wodne, składa do właściwego dyrektora regionalnego zarządu wniosek, którego wzór jest określony odpowiednio w załączniku Nr 8 lub 9 do Procedury.

6. Do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, o których mowa w art. 258 ust. 5, 7 i 8 ustawy - Prawo wodne, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią działki Skarbu Państwa przewidzianej do korzystania;
- 2) opisu przedsięwzięcia, w tym zastosowanej technologii wydobycia i produkcji, oznaczenia miejsc składowania, posadowienia obiektów tymczasowych, w tym zaplecza socjalnego, osadników, miejsc składowania urobku i nadkładu oraz planu rekultywacji terenu;
- 3) decyzję o wytwarzaniu odpadów;
- 4) pozwolenia, o którym mowa w art. 180 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;

- 6) decyzji, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko;
- 7) aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów dla działki Skarbu Państwa przewidzianej do korzystania;
- 8) prawomocnej zgody wodnoprawna, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia skutecznego dokonania zgłoszenia, o których mowa w art. 190 i 388 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 9) aktualnego wypisu z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub Krajowego Rejestru Sądowego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 10) wszelkich wymaganych ustawą - Prawo wodne zgód (zgody na prace w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, etc.);
- 11) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy (w przypadku, gdy wnioskodawca nie jest osobą fizyczną);
- 12) innych niezbędnych do rozpatrzenia wniosku dokumentów lub informacji.

7. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w ust. 7, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

8. Wniosek o zawarcie umowy powinien być zaopiniowany przez dyrektora zarządu zlewni w terminie 20 dni od dnia jego wpływu do zarządu zlewni.

9. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię, w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku nr 10 do Procedury.

§ 44. 1. Udostępnianie nieruchomości na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów powinno uwzględniać w szczególności racjonalne korzystanie z zasobów wodnych i kruszyw oraz ich ochronę. Należy mieć na względzie prawidłową gospodarkę majątkiem Skarbu Państwa z jednoczesnym zapewnieniem optymalnego zagospodarowania nieruchomości, a także równego traktowania podmiotów i uczciwej konkurencji.

2. Udostępnienie nieruchomości na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów nie może naruszać planu gospodarowania wodami i miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego).

3. Nieruchomości udostępnia się w drodze dzierżawy lub użytkowania na zasadach określonych przepisami ustawy - Prawo wodne, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. 2025 r. poz. 1480, 1795 i 1826), w przypadkach ich stosowania.

4. W celu posadowienia na gruntach, w ramach działań związanych z poborem kruszywa, tymczasowych obiektów i urządzeń, w tym: zaplecza socjalnego, miejsc składowania urobku oraz nadkładu, obiektów odprowadzeń wód i osadów z procesu produkcji i uszlachetniania kruszywa (w szczególności: kanałów, przepławek, osadników), udostępnia się nieruchomości na czas wykonywania inwestycji oraz na czas ich eksploatacji, jeżeli jest to uzasadnione rodzajem wybranej technologii wydobywania i produkcji.

5. Podstawą udostępnienia nieruchomości jest wniosek, pozwolenie wodnoprawne (o ile jest wymagane), decyzja o wytwarzaniu odpadów oraz uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

6. Dzierżawca po zakończeniu inwestycji ma obowiązek usunąć w sposób bezpieczny zainstalowane obiekty i zrekultywować teren.

§ 45. 1. Ustawa - Prawo wodne, z wyłączeniem przypadków wskazanych w przepisie art. 265 ust. 7 na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, nakłada na Wody Polskie obowiązek rozporządzania nieruchomościami niebędącymi mieniem, o którym mowa w art. 264 ust. 1, w drodze przetargu.

2. Zasady przeprowadzenia przetargu określają przepisy art. 265 ustawy - Prawo wodne oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 266 tej ustawy.

3. Przetarg, o którym mowa w ust. 1, przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego (uzyskanie najwyższej ceny) lub przetargu pisemnego nieograniczonego (wybór najkorzystniejszej oferty), zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 266 ustawy - Prawo wodne.

4. Przetarg przeprowadza dyrektor regionalnego zarządu, powołując każdorazowo komisję przetargową dla przeprowadzenia postępowania przetargowego na każdy obszar poboru kruszyw.

5. W skład komisji przetargowej wchodzi przedstawiciele:

- 1) Pionu Usług Wodnych - wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie;

- 2) Pionu Ochrony Przed Powodzią i Suszą - wydział planowania i koordynacji eksploatacji w regionalnym zarządzie;
- 3) zarządu zlewni;
- 4) obsługi prawnej regionalnego zarządu;

6. Ogłoszenie o przetargu przygotowuje komisja przetargowa. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:

- 1) określenie czasu, miejsca i warunków przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu albo rokowań - również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów;
- 2) informacje o nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę;
- 3) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 4) powierzchnię nieruchomości;
- 5) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, w szczególności opis nieruchomości, zagospodarowanie i jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 7) wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wartość rynkową czynności prawnych;
- 8) cenę nieruchomości w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, o której mowa w art. 265 ust. 11 pkt 6 ustawy - Prawo wodne;
- 9) wysokość opłat z tytułu najmu albo dzierżawy lub ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego;
- 10) terminy wnoszenia opłat;
- 11) zasady aktualizacji opłat;
- 12) wysokość wadium i sposób jego wniesienia.

7. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie właściwej miejscowo jednostki organizacyjnej Wód Polskich oraz zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wód Polskich, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie w obrębie położenia nieruchomości.

8. Do zawarcia umowy jest uprawniony dyrektor regionalnego zarządu, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 11 ustawy - Prawo wodne oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

9. Należy również wskazać, że zastosowanie mają zasady ustawy określone w przepisach art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

§ 46. 1. Opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami. uzależniona od rodzaju prowadzonego lub zamierzonego przedsięwzięcia wynikającej z właściwej stawki opłaty rocznej, o której mowa w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 262 ustawy - Prawo wodne., a także powierzchni niezbędnej do prowadzenia tego przedsięwzięcia. Stawka opłaty rocznej jest ustalana jako iloczyn powierzchni gruntu i stawki określonej w rozporządzeniu. Wysokość opłaty rocznej oraz zwolnienia z jej uiszczania nie podlegają negocjacjom. Wysokość opłaty rocznej ustalana jest proporcjonalnie do okresu prowadzenia działalności określonego w pozwoleniu wodnoprawnym lub wynikającego ze zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli jest on krótszy niż rok.

2. Zakres dzierżawy nieruchomości na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów udostępnianego w formie przetargu ustalana jest na podstawie przeprowadzonego postępowania przetargowego, zgodnie z przepisem art. 265 ustawy - Prawo wodne oraz przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 266 tej ustawy.

3. Powierzchnię przeznaczoną do dzierżawy lub użytkowania podaje się w pełnych metrach zaokrąglając każdy „rozpoczęty metr” do góry.

4. W przypadku, gdy rzeczywisty sposób korzystania jest inny niż określony użytek w EGiB, podstawę wyliczenia czynszu stanowi rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości.

5. Do przedstawionych stawek czynszów netto nalicza się podatek od towarów i usług.

6. Minimalna stawka czynszu z tytułu korzystania z nieruchomości wynosi 250,00 zł, niezależnie od kwoty wyliczonej zgodnie z niniejszymi procedurami oraz niezależnie od czasu korzystania w przypadku umów zawieranych na okresy krótsze niż rok.

7. W przypadku zawierania umowy użytkowania lub umowy dzierżawy, korzystający ma obowiązek oznaczyć w sposób trwały i widoczny, że korzystanie odbywa się na podstawie umowy zawartej z Wodami Polskimi. Wzór informacji stanowi załącznik do tej umowy.

8. Rozpatrując wniosek o udostępnienie nieruchomości regionalne zarządy mogą korzystać z powszechnie dostępnych informacji w zakresie podmiotowym i przedmiotowym tego korzystania. Jeżeli zawierana jest umowa na kolejny okres korzystania, w przypadku kiedy nie zaszły zmiany w stanie formalno-prawnym dotyczącym podmiotu korzystającego lub przedmiotu nieruchomości, korzystający nie ma obowiązku przedkładania dokumentów

wskazanych jako niezbędne do zawarcia umowy, a w szczególności mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania oraz oryginału aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa. Dyrektor regionalnego zarządu może zwrócić się z żądaniem do wnioskodawcy o przedłożenie dokumentów lub informacji, jeżeli są niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

9. W przypadkach zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę, zgodnie z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, wartość czynszu stanowi wycena rzeczoznawcy opracowana zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami ustawy.

§ 47. 1. Wykorzystanie nieruchomości na cele wydobywania kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów winno następować z uwzględnieniem wymogów i zasad wskazanych w ust. 2-6.

2. Projektowany sposób korzystania z wody dla celów produkcji i uszlachetniania kruszywa powinien zapewnić wykorzystanie potencjału zasobów wody w sposób technicznie i ekonomicznie uzasadniony i nie powodujący dodatkowych zanieczyszczeń.

3. Pobór kruszywa powinien przebiegać zgodnie z normami branżowymi, w tym zapewniającymi bezpieczne nachylenie skarp, aby nie powodować utrudnień w przepływie wody, niekorzystnego odkładania się pyłów tamujących przepływy, rumowisk oraz nasilenia procesów erozyjnych koryt rzeki i zbiorników wodnych.

4. Należy uwzględnić występujące istotne ograniczenia na terenach objętych formami ochrony przyrody, jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

5. Należy brać pod uwagę uwarunkowania wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania koryt cieków i terenów przyległych, to jest istniejące budowle piętrzące i regulacyjne, przekroczenia komunikacyjne (mosty, kładki, brody), przekroczenia cieków elementami sieci uzbrojenia terenu (wodociągi, ciągi kanalizacyjne, gazociągi, kable energetyczne, itp.), wyloty kanalizacji i odwodnień, tereny osuwiskowe.

6. Planowane przedsięwzięcie nie może naruszać:

- 1) ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy,

- 3) wymagań ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) wymagań wynikających z odrębnych przepisów.

§ 48. 1. Dokumentację złóż kruszyw przeprowadza się na podstawie art. 97 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69) oraz przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 97 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

2. Sporządzanie dokumentacji geologicznej złóż kruszyw znajdujących się na nieruchomościach Wód Polskich następuje poprzez zlecenie przez Wody Polskie wykonania dokumentacji, wyłonionemu w drodze przetargu wykonawcy.

3. Należność za zleconą przez Wody Polskie dokumentację zostaje wypłacona dopiero po otrzymaniu przez Wody Polskie decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji przez organ administracji geologicznej, zgodnie z art. 161 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze. Powyższe zastrzeżenie musi być zawarte w umowie z wykonawcą.

§ 49. Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości, o których mowa w § 40, są określone odpowiednio w załącznikach Nr 2, Nr 3 oraz Nr 4 do zarządzenia.

§ 50. 1. Prawidłowe zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa, w związku z czasowym przekazaniem praw właścicielskich do mienia Skarbu Państwa pozostającego we władaniu Wód Polskich, może wymagać zabezpieczenia wykonania umowy w formie przewidzianej przepisami prawa cywilnego.

2. 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 Skarbu Państwa, w związku z korzystaniem z tego mienia.

3. Dyrektor regionalnego zarządu może wówczas zaproponować do wyboru następujące formy zabezpieczeń:

- 1) złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 2;
- 2) hipoteka;
- 3) blokada środków na rachunku bankowym;
- 4) weksel „in blanco”.

4. 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.

5. 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 na 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.

6. Strona umowy, w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wobec jednostki organizacyjnej Wód Polskich, składa zabezpieczenie przedmiotowej umowy w formie blokady na rachunku bankowym na rzecz Wód Polskich.

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

Rozdział 2

Energetyczne korzystanie z gruntów Skarbu Państwa

§ 51. 1. Grunty pokryte wodami, o których mowa w art. 212 ustawy - Prawo wodne, mogą być udostępniane do korzystania podmiotom trzecim na cele energetyczne zgodnie z art. 261 ustawy - Prawo wodne w formie oddania w użytkowanie gruntów pokrytych wodami. Warunkiem zawarcia umowy użytkowania na cele energetyczne jest posiadanie pozwolenia wodnoprawnego lub dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane przepisami ustawy. Zawarcie umowy następuje w sytuacji, kiedy planowane korzystanie nie narusza interesów statutowych Wód Polskich.

2. Grunty inne niż grunty pokryte wodami lub urządzenia wodne (obiekty piętrzące) mogą być udostępniane:

- 1) w formie bezprzetargowej – zgodnie z przepisami art. 264 i 265 ust. 7 ustawy - Prawo wodne, po spełnieniu warunków określonych w art. 265 ust. 7 tej ustawy;

2) w formie przetargowej – zgodnie z przepisem art. 265 ustawy - Prawo wodne oraz przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 266 tej ustawy.

3. 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 innych umów zawartych w trybie ustawy - Prawo wodne i ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Po wygaśnięciu powyższych umów dyrektor regionalnego zarządu zawiera nowe umowy.

4. W przypadku zawierania umowy użytkowania lub umowy dzierżawy, korzystający ma obowiązek oznaczyć w sposób trwały i widoczny, że korzystanie odbywa się na podstawie umowy zawartej z Wodami Polskimi. Wzór informacji stanowi załącznik do umowy.

5. Dyrektorzy regionalnych zarządów corocznie aktualizują, według stanu na dzień 15 października, wykaz lokalizacji z potencjałem energetycznym, stanowiący załącznik nr 1 do Strategii rozwoju energetyki odnawialnej w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie.

§ 52. 1. Udostępnianie nieruchomości na cele energetyczne powinno uwzględniać w szczególności racjonalne korzystanie z zasobów wodnych i ich ochrony oraz optymalne wykorzystanie potencjału hydroenergetycznego obiektów piętrzących.

2. Należy mieć na względzie prawidłową gospodarkę majątkiem Skarbu Państwa z jednoczesnym zapewnieniem optymalnego zagospodarowania nieruchomości, a także równego traktowania podmiotów i uczciwej konkurencji.

3. Udostępnienie nieruchomości na cele energetyczne nie może naruszać ustaleń planu gospodarowania wodami oraz innych aktów prawa miejscowego lub decyzji planistycznych w zakresie planowania przestrzennego.

4. W celu wybudowania na gruntach obiektów i urządzeń budowlanych energetyki wodnej, w szczególności kanałów, przepławek, powłok zwiększających piętrzenie, udostępnia się nieruchomości na czas wykonywania inwestycji oraz na czas ich eksploatacji, jeżeli jest to uzasadnione rodzajem urządzeń. Podstawą udostępnienia nieruchomości jest wniosek oraz pozwolenie wodnoprawne. Nieruchomości udostępnia się w drodze dzierżawy lub użytkowania w formach opisanych w § 51 ust. 2, na zasadach określonych przepisami ustawy - Prawo wodne.

5. Nie podlegają udostępnieniu podmiotom zewnętrznym na cele energetyki wodnej obiekty piętrzące posiadające obsługę własną Wód Polskich oraz nowo budowane (przebudowywane) lub planowane do wybudowania, dla których rozpoczął się proces

inwestycyjny, realizowany przez Wody Polskie w sytuacji, w której Wody Polskie zastrzegają sobie prawo wykorzystania ww. obiektów w pierwszej kolejności we własnym zakresie.

§ 53. Postępowania w sprawie udostępniania gruntów i obiektów piętrzących na cele energetyki wodnej prowadzi wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie we współpracy z komórkami organizacyjnymi Pionu Ochrony Przed Powodzią i Suszą.

§ 54. 1. Powierzchnię przeznaczoną do dzierżawy lub użytkowania podaje się w pełnych metrach zaokrąglając każdy rozpoczęty metr do góry.

2. 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.

3. Do przedstawionych stawek czynszów netto dolicza się podatek od towarów i usług (VAT).

4. Minimalna stawka opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości wynosi 250,00 zł, niezależnie od kwoty wyliczonej zgodnie z niniejszymi procedurami oraz niezależnie od czasu korzystania w przypadku umów zawieranych na okresy krótsze niż rok.

5. Rozpatrując wniosek o udostępnienie nieruchomości regionalne zarządy gospodarki wodnej mogą korzystać z powszechnie dostępnych informacji w zakresie podmiotowym i przedmiotowym tego korzystania. Jeśli zawierana jest umowa na kolejny okres korzystania, w przypadku kiedy nie zaszły zmiany w stanie formalno-prawnym dotyczącym podmiotu korzystającego lub przedmiotu nieruchomości, korzystający nie ma obowiązku przedkładania dokumentów wskazanych jako niezbędne do zawarcia umowy, a w szczególności mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania oraz oryginału aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa. Dyrektor regionalnego zarządu może zwrócić się z żądaniem do wnioskodawcy o przedłożenie dokumentów lub informacji, jeżeli są niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

6. W przypadkach zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę zgodnie z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, wartość czynszu stanowi wycena rzeczoznawcy opracowana zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami ustawy.

§ 55. 1. 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 - Prawo wodne nie przewiduje, innej niż użytkowanie, formy przekazania praw do dysponowania gruntami pokrytymi wodami.

2. 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 przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 262 ust. 2 ustawy - Prawo wodne, a także powierzchni niezbędnej do prowadzenia tego przedsięwzięcia. Ustalana jest jako iloczyn powierzchni gruntu i stawki określonej w rozporządzeniu.

3. Wysokość opłaty rocznej nie podlega negocjowaniu.

4. Opłatę roczną ustala się proporcjonalnie do okresu prowadzenia przedsięwzięcia, określonego w pozwoleniu wodnoprawnym lub wynikającego ze zgłoszenia wodnoprawnego.

5. Opłatę roczną ustala się proporcjonalnie do czasu trwania umowy, jeżeli jest krótsza niż rok.

6. Opłatę roczną ustala się za korzystanie za każdy rozpoczęty metr kwadratowy gruntu zgodnie z § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 grudnia 2017 r. w sprawie wysokości jednostkowych stawek opłaty rocznej za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (Dz. U. poz. 2496 oraz z 2023 r. poz. 2566).

7. Powierzchnia gruntu, wnioskowana do oddania w użytkowanie, powinna obejmować także strefę ochronną wymaganą dla funkcjonowania obiektów związanych z przedsięwzięciem, określoną odrębnymi przepisami, w tym normami branżowymi, która powoduje lub może powodować jakiekolwiek ograniczenia w dalszym użytkowaniu tego gruntu przez inne podmioty jak i przez właściciela wody.

8. Zgodnie z art. 261 ust. 3 ustawy - Prawo wodne, w przypadku opłaty rocznej przekraczającej kwotę 5 000 zł, umowa sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi podmiot wnioskujący o zawarcie umowy.

9. Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi można oddać w użytkowanie na czas określony:

- 1) nie dłuższy niż 10 lat,
- 2) nie dłuższy niż 15 lat dla umów zawieranych w formie aktu notarialnego,
- 3) nie dłuższy niż 20 lat, gdy zawarcie umowy podyktowane jest interesem społecznym, w szczególności koniecznością zachowania trwałości projektu dofinansowanego ze środków unijnych, infrastrukturą przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną

- jednak nie dłużej niż czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

10. W przypadkach szczególnie uzasadnionych istnieje możliwość zawierania umów użytkowania na czas nieokreślony, w szczególności dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa, spółki Skarbu Państwa dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej bezpośrednio związanej z planowanym zamierzeniem.

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

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

13. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami składa do dyrektora regionalnego zarządu wniosek zgodny ze wzorem stanowiącym odpowiednio załącznik nr 8 lub 9 do Procedury.

14. Do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umowy użytkowania nieruchomości, o których mowa w art. 261 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią działki Skarbu Państwa przeznaczoną do użytkowania oraz strefą ochronną;
- 2) aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów dla działki Skarbu Państwa przewidzianej do oddania w użytkowanie;
- 3) prawomocnej zgody wodnoprawnej, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia o skutecznym dokonaniu zgłoszenia, o których mowa w art. 190 i 388 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 4) aktualnego wypisu z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub Krajowego Rejestru Sądowego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 5) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy;
- 6) innych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku na wezwanie dyrektora regionalnego zarządu.

15. W przypadku braków we wniosku dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej ma prawo wezwać do uzupełnienia tych braków. W przypadku braku uzupełnienia wniosku oraz dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy od wezwania do uzupełnienia wniosku, pozostawia się go bez rozpoznania.

16. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w ust. 13, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

17. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię do wniosku o zawarcie umowy w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku nr 10 do Procedury.

18. Do zawarcia umowy uprawniony jest dyrektor regionalnego zarządu, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 9 ustawy – Prawo wodne oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

§ 56. 1. Procedurę bezprzetargową stosuje się do rozporządzenia mieniem, którym władają Wody Polskie, w zakresie określonym w art. 265 ust. 7 ustawy - Prawo wodne.

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

- 1) grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy - Prawo wodne, za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieków naturalnych (w szczególności czasza zbiornika, kanał);
- 2) grunty znajdujące się w obrębie działki ewidencyjnej, która obejmuje także śródlądowe wody płynące będące własnością Skarbu Państwa;
- 3) starorzecza, wykreślone z odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 4) grunty zabudowane urządzeniami wodnymi znajdujące się poza linią brzegu oraz urządzenia wodne lub ich części, będące we władaniu Wód Polskich;
- 5) inne nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie;
- 6) inne nieruchomości będące we władaniu Wód Polskich.

3. Nieruchomości oraz urządzenia wodne lub ich części można oddać w dzierżawę na czas określony:

- 1) nie dłuższy niż 10 lat;
- 2) nie dłuższy niż 20 lat, w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym, w szczególności konieczność zachowania trwałości projektu dofinansowanego

ze środków unijnych, infrastrukturę przemysłową pod dnem cieku lub napowietrzną, a także infrastrukturę transportową, jednak nie dłużej niż czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych istnieje możliwość zawierania umów dzierżawy na czas nieokreślony np. dla przedsięwzięć realizowanych przez podmioty organizacyjne Skarbu Państwa lub spółki Skarbu Państwa, dla infrastruktury przesyłowej, przemysłowej oraz komunikacyjnej bezpośrednio związanej z planowanym zamierzeniem.

5. Podmiot zainteresowany zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości, o których mowa w ust. 2 powyżej, składa do właściwego dyrektora regionalnego zarządu wniosek, zgodny ze wzorem stanowiącym odpowiednio załącznik nr 8 lub 9 do Procedury.

6. Do rozpatrzenia wniosku o zawarcie umów, o których mowa w art. 264 ustawy - Prawo wodne, są wymagane oryginały lub potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie:

- 1) mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią przewidzianą do korzystania;
- 2) aktualnego (nie starszy niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa przewidzianą do korzystania;
- 3) prawomocnej zgody wodnoprawnej, decyzji legalizacyjnej lub zaświadczenia skutecznego dokonania zgłoszenia, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 4) aktualnego wypisu z właściwego rejestru podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, KRS (nie starszy niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku);
- 5) wszelkich wymaganych ustawą - Prawo wodne zgód, w szczególności na prace w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) pełnomocnictwa lub innego dokumentu, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu wnioskodawcy (w przypadku, gdy wnioskodawca nie jest osobą fizyczną);
- 7) innych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku na wezwanie dyrektora regionalnego zarządu.

7. W przypadku braków we wniosku dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej ma prawo wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia tych braków. W przypadku nieuzupełnienia wniosku oraz dokumentów niezbędnych do jego rozpatrzenia w terminie 3 miesięcy od wezwania do uzupełnienia wniosku, pozostawia się go bez rozpoznania.

8. W celu zaopiniowania wniosku, o którym mowa w ust. 5, wydział gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i współpracy z użytkownikami wód w regionalnym zarządzie

występuje pisemnie do dyrektora zarządu zlewni o wydanie opinii, w ciągu 20 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku.

9. Dyrektor zarządu zlewni przekazuje opinię do wniosku o zawarcie umowy w sposób zgodny z wzorem określonym w załączniku Nr 10 do Procedury.

10. Termin załatwienia spraw w trybie bezprzetargowym wynosi do 90 dni, liczonych od chwili złożenia kompletnego wniosku do dnia przedłożenia wnioskodawcy projektu umowy. Termin realizacji 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.

11. Do zawarcia umowy jest uprawniony dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 11 ustawy – Prawo wodne oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

§ 57. 1. Ustawa - Prawo wodne, z wyłączeniem przypadków wskazanych w przepisie art. 265 ust. 7 tej ustawy, nakłada na Wody Polskie obowiązek udostępniania nieruchomości do korzystania dla celów energetycznych, o którym mowa w art. 264 ust. 1 ustawy - Prawo wodne, w drodze przetargu. Zasady przeprowadzenia przetargu określają przepisy ustawy - Prawo wodne oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 266 tej ustawy.

2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1, przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego (uzyskanie najwyższej ceny) lub przetargu pisemnego nieograniczonego (wybór najkorzystniejszej oferty), zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu przeprowadzania sposobu przeprowadzania przetargów na rozporządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

3. Dyrektor regionalnego zarządu podejmuje decyzję o przeprowadzeniu przetargu i podejmuje działania zmierzające do jego przeprowadzenia.

4. Komisja przetargowa jest powoływana każdorazowo przez dyrektora regionalnego zarządu dla przeprowadzenia postępowania przetargowego na każdy obiekt piętrzący lub nieruchomość.

5. W skład komisji wchodzi przedstawiciele:

- 1) Pionu Usług Wodnych;
- 2) Pionu Ochrony Przed Powodzią i Suszą;
- 3) Zarządu Zlewni;

4) Obsługa prawna regionalnego zarządu.

6. Ogłoszenie o przetargu przygotowuje komisja. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:

- 1) czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu albo rokowań - również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów;
- 2) informacje o przeznaczeniu do oddania w dzierżawę;
- 3) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 4) powierzchnię nieruchomości;
- 5) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania w tym opis nieruchomości, oraz w szczególności: zagospodarowanie, rodzaj obiektu piętrzącego i jego dane techniczne, stan techniczny i podstawowe funkcje urządzeń obiektu piętrzącego, wartość użytkową nieruchomości;
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 7) wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 8) cenę nieruchomości w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, o której mowa w art. 265 ust. 11 pkt 6 ustawy - Prawo wodne;
- 9) wysokość opłat z tytułu najmu albo dzierżawy lub ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego;
- 10) terminy wnoszenia opłat;
- 11) zasady aktualizacji opłat;
- 12) wysokość wadium i sposób jego wniesienia.

7. Ogłoszenie o przetargu przeprowadzanym przez Wody Polskie podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie w siedzibie właściwej miejscowo jednostki organizacyjnej Wód Polskich oraz zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Wód Polskich, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie w obrębie położenia nieruchomości.

8. Do zawarcia umowy uprawniony jest dyrektor regionalnego zarządu, na podstawie przepisów art. 240 ust. 3 pkt 11 ustawy – Prawo wodne oraz pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Wód Polskich, lub inna osoba upoważniona notarialnie przez Prezesa Wód Polskich.

§ 58. Ramowe wzory umów na korzystanie z nieruchomości, o których mowa w § 55-57, stanowią odpowiednio załączniki nr 2-4 do zarządzenia.

§ 59. 1. Zabezpieczenie umów, o których mowa w §55-57, należy stosować w sytuacjach zwiększonego ryzyka egzekucji zobowiązań, lub gdy przedmiotem umowy jest zobowiązanie do dokonania nakładów rzeczowych, finansowych, lub rzeczowo-finansowych na rzecz Skarbu Państwa, w związku z korzystaniem z mienia.

2. Dyrektor regionalnego zarządu może zaproponować do wyboru następujące formy zabezpieczeń:

- 1) oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 2;
- 2) hipoteka;
- 3) blokada środków na rachunku bankowym;
- 4) weksel „in blanco”.

2. 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.

3. Dłużnik obciąża swoją nieruchomość prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić swojej wierzytelności z owej nieruchomości. Umowa ustanawiająca hipotekę powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (niezachowanie tej formy skutkuje nieważnością umowy). Następnie należy złożyć umowę ustanawiającą hipotekę na 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.

4. Strona umowy, w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wobec jednostki Wód Polskich, składa zabezpieczenie przedmiotowej umowy w formie blokady na rachunku bankowym na rzecz Wód Polskich.

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

Rozdział 3.

Najem lokali mieszkalnych.

§ 60. 1. Dla najmu lokali mieszkalnych stosuje się umowy najmu instytucjonalnego, której wzór stanowi załącznik nr 6 do zarządzenia.

2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- 1) pracownicy Wód Polskich;
- 2) emerytowani pracownicy Wód Polskich.

3. Najem lokalu mieszkalnego odbywa się na pisemny wniosek skierowany do dyrektora regionalnego zarządu.

4. We wniosku pracownik lub emerytowany pracownik Wód Polskich zawiera następujące informacje:

- 1) imię i nazwisko pracownika lub emerytowanego pracownika;
- 2) informację o przedmiocie wniosku, to jest wskazanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wniosku;
- 3) informację o osobach uprawnionych do zamieszkiwania w przedmiocie wniosku.

5. Wydział organizacyjny w regionalnym zarządzie przygotowuje rekomendacje dla wniosku wskazanego w ust. 3, po uwzględnieniu opinii dyrektora zarządu zlewni oraz kierownika nadzoru wodnego, w zależności od lokalizacji lokalu wskazanego w przedmiotowym wniosku, oraz Dyrektora Departamentu Organizacyjnego w Krajowym Zarządzie.

6. Po uzyskaniu opinii, o których mowa w ust. 5, wydział organizacyjny w regionalnym zarządzie przekazuje do dyrektora regionalnego zarządu zaopiniowany wniosek wraz z rekomendacją.

7. W przypadku uzyskania zgody na najem lokalu mieszkalnego wydział organizacyjny regionalnego zarządu przygotowuje umowę najmu instytucjonalnego, we współpracy z działem organizacyjnym zarządu zlewni.

8. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas określony, maksymalnie do 5 lat, o ile przepisy prawa w danym przypadku nie zobowiązują do zawarcia umowy na inny okres.

9. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zostanie naliczony czynsz, w wysokości iloczynu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i stawki bazowej oraz opłaty pośrednie, zgodnie z § 61.

10. Stawka bazowa stanowi 3% wartości odtworzeniowej za 1 m² powierzchni lokalu, a wartość odtworzeniowa będzie wyliczana:

- 1) na podstawie obwieszczenia wojewody dla województwa, na terenie którego dany lokal się znajduje, w sprawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danym województwie albo
- 2) uwzględniając stawki ustalane przez rady gmin (miast) właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości albo w przypadku ich braku, gmin sąsiednich, lub na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniem wojewody.

11. W przypadku braku możliwości ustalenia stawki w sposób opisany w ust. 10, wysokość czynszu ustala się w wycenie rzeczoznawcy majątkowego.

12. Przy ustalaniu wysokości czynszu uwzględnione zostaną: potencjalny wzrost opłat, uwarunkowania społeczne oraz możliwość etapowego dochodzenia do wysokości odpowiadającej stawce bazowej.

13. W przypadku podwyższania czynszu w danym roku kalendarzowym, z uwzględnieniem sposobu naliczenia stawki bazowej określonego w ust. 10, wartość podwyżki nie może być wyższa niż 50% obecnie naliczonej wartości czynszu.

14. Przy podpisaniu umowy najmu zostanie pobrana kaucja w wysokości 1-miesięcznego czynszu. Po uzgodnieniu przez strony umowy najmu, najemca dokonuje wpłaty kaucji najpóźniej w dniu podpisania umowy.

15. Na pisemny wniosek najemcy lokalu, w szczególnych sytuacjach dyrektor regionalnego zarządu, może wyrazić zgodę na odstąpienie od wpłaty kaucji.

16. W dniu wydania lokalu najemcy oraz w dniu odbioru lokalu od najemcy, zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik do umowy.

17. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 3, jest określony w załączniku nr 9 do Procedury.

§ 61. 1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zostanie naliczony czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej. Do powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, toaleta, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane).

2. Opłata za czynsz wynosi nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej za 1 m² powierzchni lokalu, ogłaszanej przez wojewodę właściwego dla położenia wynajmowanego lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem § 60 ust. 11.

3. Opłata za najem pomieszczenia piwnicznego lub komórki lokatorskiej wynosi nie mniej niż 30% opłaty za 1m² powierzchni wynajmowanego lokalu mieszkalnego.

4. Z tytułu najmu poza czynszem zostaną naliczone miesięczne opłaty pośrednie niezależne od wynajmującego, to jest: opłata za centralne ogrzewanie, odbiór odpadów, dostarczenie wody, odprowadzenie ścieków, abonament za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, zużycie energii elektrycznej.

5. Wyliczenia stawki za ogrzewanie 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego dokonuje się uwzględniając następujące reguły:

- 1) stawka za ogrzewanie 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego jest wyliczona na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na zakup opału z roku ubiegłego i jest dzielona przez 12 miesięcy i rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokalu mieszkalnego w powierzchni ogrzewanej budynku;
- 2) do należności za ogrzewanie lokalu mieszkalnego zostanie doliczony koszt za ogrzewanie części wspólnych w budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny.

6. Opłata za zużycie wody jest obliczana:

- 1) w lokalach wyposażonych w liczniki wody - jako iloczyn ilości zużytej wody oraz stawki za 1 m³ wody wynikającej z faktury od dostawcy wody;
- 2) w lokalach nieposiadających liczników - jako iloczyn liczby osób zamieszkujących lokal oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym oraz stawki za 1 m³ wody wynikającej z faktury od dostawcy wody*.

7. Opłata za odbiór ścieków jest ustalana jako**:

- 1) w lokalach wyposażonych w liczniki wody - jako iloczyn ilości zużytej wody oraz stawki za 1 m³ wody wynikającej z faktury od dostawcy wody;
- 2) w lokalach nieposiadających liczników - jako iloczyn liczby osób zamieszkujących lokal oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca

* Norma zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym ustalana jest na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody x stawka za 1m³ obowiązująca wg faktury od dostawcy.

** Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu przyjmuje jako równą ilości zużytej wody w tym lokalu.

w gospodarstwie domowym oraz stawki za 1 m³ wody wynikającej z faktury od dostawcy wody^{***}.

8. Opłata abonamentu za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków zostaną proporcjonalnie podzielona na osoby mieszkające oraz pracujące w danej nieruchomości.

9. Opłatę za podgrzanie wody uwzględnia się w stawce za ogrzewanie powierzchni lokalu mieszkalnego.

10. Opłata za wywóz odpadów komunalnych jest:

- 1) obliczana indywidualnie (jeżeli została zawarta umowa pomiędzy najemcą i dostawcą usługi).
- 2) pobierana jest wg stawki wynikającej z deklaracji złożonej w urzędzie miasta lub gminy, lub na podstawie zawartych umów na wywóz odpadów komunalnych.

11. Opłata za energię elektryczną jest obliczana:

- 1) indywidualnie - jeżeli została zawarta umowa między najemcą i dostawcą usługi;
- 2) według zainstalowanego podlicznika - w przypadku, gdy jest licznik, a najemca nie ma zawartej umowy z dostawcą usługi;
- 3) jako opłata ryczałtowa - w przypadku braku licznika, zaakceptowana przez wynajmującego i najemcę.

12. Opłata za zużycie gazu jest obliczana:

- 1) indywidualnie - jeżeli została zawarta umowa między najemcą i dostawcą usługi;
- 2) według zainstalowanego licznika - w przypadku, gdy jest licznik, a najemca nie ma zawartej umowy z dostawcą usługi;
- 3) jako opłata ryczałtowa - w przypadku braku licznika, zaakceptowana przez wynajmującego i najemcę.

13. Za rozliczenia z najemcami, przez określenie wysokości opłat, odpowiadają działy organizacyjne właściwych zarządów zlewni.

DZIAŁ IV.

Ustalanie czynszów i opłat za korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa.

§ 62. 1. Opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami jest uzależniona od rodzaju prowadzonego lub zamierzonego przedsięwzięcia i wynikającej z tego

^{***} Norma zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym ustalana jest na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody x stawka za 1m³ obowiązująca wg faktury od dostawcy.

stawki opłaty rocznej, wskazanej w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 262 ust. 2 ustawy - Prawo wodne, a także powierzchni niezbędnej do prowadzenia tego przedsięwzięcia. Opłata roczna jest ustalana jako iloczyn powierzchni gruntu i stawki określonej w rozporządzeniu. Wysokość opłaty rocznej oraz zwolnienia z niej nie podlegają negocjowaniu. Wysokość opłaty rocznej jest ustalana proporcjonalnie do okresu prowadzenia działalności określonego w pozwoleniu wodnoprawnym lub wynikającego ze zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli jest on krótszy niż rok lub dotyczy realizacji przedsięwzięć wymienionych w art. 261 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo wodne.

2. Powierzchnię przeznaczoną do dzierżawy, najmu, użyczenia lub użytkowania podaje się w pełnych metrach zaokrąglając każdy „rozpoczęty metr” do góry.

3. W umowach, o których mowa Dziale II w Rozdziale 1 w Oddziale 2, zawieranych w trybie bezprzetargowym, roczny czynsz dzierżawny (opłatę za najem) wyraża się, w szczególności:

- 1) 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,
- 2) sumą pieniężną,
- 3) równowartością pieniężną części uzyskiwanego przychodu rocznego z działalności prowadzonej przez dzierżawcę

- chyba, że przepisy powszechnie obowiązujące lub niniejsza Procedura stanowią inaczej.

4. Sposób obliczenia stawki czynszu za najem nieruchomości, o których mowa w § 31 ust. 6, określa dyrektor regionalnego zarządu, uwzględniając stawki ustalane przez rady gmin (miast) właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości albo w przypadku ich braku, gmin sąsiednich, lub na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, zgodnie z obwieszczeniem wojewody. W przypadku braku możliwości ustalenia stawki w sposób opisany wysokość czynszu ustala się w wycenie rzeczoznawcy majątkowego.

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

6. 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.

7. W przypadku, gdy korzystanie z gruntów pokrytych wodami ma charakter sezonowy, wysokość czynszu dzierżawnego ustala się stosownie do wskazanego przez wnioskodawcę celu i proporcjonalnie do okresu tego korzystania. W przypadku zaprzestania działalności stanowiącej podstawę korzystania z gruntów Skarbu Państwa, ale pozostawieniu na tych gruntach naniesień stanowiących własność podmiotu korzystającego z nieruchomości na okres poza sezonem lub takiego ograniczenia w korzystaniu przez inne podmioty, jest naliczana stawka adekwatna do stanu faktycznego.

8. W przypadku, gdy korzystanie z gruntów innych niż pokryte wodami ma charakter sezonowy, wysokość czynszu dzierżawnego ustala się stosownie do wskazanego przez wnioskodawcę celu i okresu tego korzystania, przy czym wysokość czynszu za korzystanie z gruntu poza wskazanym sezonem ustala się na podstawie 25% stawki czynszu ustalonego dla celu korzystania wskazanego w sezonie.

9. W przypadku krótkotrwałego, okazjonalnego korzystania z nieruchomości, w tym organizacji imprez widowiskowych, rozrywkowych, kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych oraz wypoczynkowych, dyrektor regionalnego zarządu ustala indywidualnie każdorazowo stawkę opłaty z tego tytułu, przyjmując minimalną stawkę 250 zł za każdy dzień.

10. Do przedstawionych stawek czynszów netto dolicza się podatek od towarów i usług, z wyłączeniem gruntów rolnych zwolnionych ustawowo.

11. Minimalna stawka opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości, z wyłączeniem lokali mieszkalnych, wynosi 250,00 zł, niezależnie od kwoty wyliczonej zgodnie z niniejszymi procedurami oraz niezależnie od czasu korzystania w przypadku umów zawieranych na okresy krótsze niż rok.

12. Wysokości kwotowych stawek czynszu, w tym wskazanej w pkt 11, podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok poprzedni, z wyjątkiem podlegających waloryzacji zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Waloryzacja stawek wynikających z zarządzenia oraz waloryzacja stawek czynszu zawartych umów dokonuje się na zasadach procentu składanego, tak więc corocznie waloryzuje się kwotę zwaloryzowaną o wskaźnik inflacji za ubiegły rok. Waloryzacji nie dokonuje się, gdy aktualny wyżej wymieniony wskaźnik jest mniejszy niż 100.

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

14. W przypadkach bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa będących we władaniu Wód Polskich należy podjąć działania zmierzające do ustalenia należności za bezumowne korzystanie. W tym celu należy:

- 1) zidentyfikować podmiot korzystający oraz ustalić okres korzystania;
- 2) wezwać korzystającego do uregulowania należności za okres bezumownego korzystania - jeżeli korzystanie z nieruchomości Wód Polskich trwa w dalszym ciągu, w dalszej kolejności należy podjąć działania zmierzające do formalnego uregulowania korzystania z nieruchomości;
- 3) w przypadku rezygnacji z takiego korzystania, należy wezwać do usunięcia naniesień na nieruchomości Wód Polskich, a następnie sprawdzić i potwierdzić w formie pisemnej czy wszelkie naniesienia zostały usunięte z nieruchomości Wód Polskich;
- 4) w przypadku braku współpracy korzystającego z Wodami Polskimi w zakresie ustalenia okresu korzystania lub powierzchni tego korzystania, należy ustalić te dane we własnym zakresie i na podstawie tych ustaleń obliczyć wysokość należnej opłaty lub czynszu.

15. Wody Polskie podejmują bezpośrednie i samodzielne działania mające na celu identyfikację bezumownego korzystania. W przypadku bezumownego korzystania nie jest niezbędny wniosek korzystającego, który będzie inicjował dalsze działania w zakresie ustalenia opłaty lub czynszu za korzystanie z nieruchomości.

16. W przypadku zawierania umowy użytkowania, umowy dzierżawy lub użyczenia nieruchomości, korzystający ma obowiązek oznaczyć w sposób trwały i widoczny, że korzystanie odbywa się na podstawie umowy zawartej z Wodami Polskimi. Wzór informacji stanowi załącznik do umowy.

17. Rozpatrując wniosek o udostępnienie nieruchomości dyrektor regionalnego zarządu może korzystać z powszechnie dostępnych informacji w zakresie podmiotowym i przedmiotowym tego korzystania. Jeżeli zawierana jest umowa na kolejny okres korzystania, w przypadku kiedy nie zaszły zmiany w stanie formalno-prawnym dotyczącym podmiotu korzystającego lub przedmiotu nieruchomości, korzystający nie ma obowiązku przedkładania dokumentów wskazanych jako niezbędne do zawarcia umowy, a w szczególności mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z zaznaczoną powierzchnią przeznaczoną do użytkowania oraz oryginału aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem wniosku) wypisu z rejestru gruntów na działkę Skarbu Państwa. Dyrektor regionalnego zarządu może zwrócić się do wnioskodawcy o przedłożenie dokumentów lub informacji, jeżeli są niezbędne do rozpatrzenia wniosku.

18. W przypadkach zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę, zgodnie z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, wartość czynszu stanowi wycena rzeczoznawcy opracowana zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami tej ustawy.

DZIAŁ V.

Procedura uzyskania zgody organu nadzorującego.

§ 63. 1. Dyrektor regionalnego zarządu w przypadkach zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie w warunkach określonych przez ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, jest obowiązany do uzyskania, przed zadysponowaniem mieniem Skarbu Państwa, w zależności od wartości, zgody ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej lub Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Wnioski o zgodę na zadysponowanie nieruchomościami Skarbu Państwa (umowy najmu, dzierżawy, użyczenia), muszą zawierać wszystkie informacje i dokumenty, o których mowa w art. 39 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Wnioski sporządza się w oparciu o wzór stanowiący załącznik nr 13 do Procedury i przedkłada się do ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej lub Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej oraz do wiadomości Prezesa Wód Polskich.

3. Wniosek dotyczący umów dzierżawy (najmu, użyczenia) uznaje się za kompletny, jeżeli oprócz danych określonych w ust. 2 oraz w załączniku nr 13 do Procedury, zawiera także:

- 1) kopie prawomocnego pozwolenia wodnoprawnego lub potwierdzenia skutecznego dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli rodzaj prowadzonej na gruncie działalności tego wymaga;
- 2) załącznik graficzny (mapa) z zaznaczoną powierzchnią nieruchomości gruntowych przeznaczonych do korzystania lub lokalizację urządzeń wodnych;
- 3) inne dokumenty wymagane przepisami ustawy - Prawo wodne oraz ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym;
- 4) aktualną wycenę wartości nieruchomości dla ustalenia właściwości organu wydającego zgodę oraz wycenę wartości rynkowej czynności prawnej.

§ 64. 1. W przypadku zamiaru oddania w użytkowanie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi, dyrektor regionalnego zarządu podejmuje decyzję

o przeznaczeniu tego składnika nieruchomości Skarbu Państwa bez konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej.

2. Dyrektor regionalnego zarządu w każdym przypadku zamiaru oddania gruntu pokrytego wodami w użytkowanie na okres powyżej 10 lat, w każdym przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego lub do prowadzenia przedsięwzięć związanych z energetyką wodną, przesyła do Prezesa Wód Polskich, wykaz wniosków zgodny z wzorem stanowiącym załącznik nr 14 do Procedury oraz prośbę o akceptację zamiaru zawarcia umowy użytkowania. Wykaz wniosków 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. W razie otrzymania negatywnej opinii, po wyjaśnieniu uwag wskazanych w tej opinii, wniosek w przypadku podjęcia decyzji przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej o dalszym oddaniu w użytkowanie gruntu pokrytego wodami, należy przesłać ponownie.

3. Uzyskanie akceptacji, o której mowa w ust. 1, wymaga też zawarcia kolejnej umowy, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam grunt pokryty wodami.

4. Dyrektor regionalnego zarządu obowiązany jest do prowadzenia rejestru umów zawartych na podstawie art. 261 ust. 1 pkt 1-9 ustawy - Prawo wodne, w formie elektronicznej, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 15 do Procedury.

5. Rejestr, o którym mowa w ust. 4, jest przekazywany co kwartał do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie w drodze elektronicznej (na adres e-mail sekretariatu departamentu) do 10 dnia miesiąca, następującego po każdym kwartale.

§ 65. 1. Dyrektor regionalnego zarządu w każdym przypadku zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w dzierżawę, najem albo użyczenie na okres powyżej 5 lat, na cele związane z energetyką wodną lub w każdym przypadku konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej lub Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, przesyła do Prezesa Wód Polskich, zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 15 do Procedury, prośbę o akceptację zamiaru oddania nieruchomości lub jej części w dzierżawę, najem albo użyczenia 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. W razie otrzymania negatywnej opinii, po wyjaśnieniu uwag wskazanych w tej opinii, wniosek

w przypadku podjęcia decyzji przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej o dalszym rozdysponowaniu nieruchomości, należy przesłać ponownie.

2. Uzyskanie akceptacji, o której mowa w ust. 1, wymaga też zawarcia kolejnej umowy, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Dyrektor regionalnego zarządu jest obowiązany do prowadzenia rejestru umów zawieranych na podstawie art. 264 ustawy - Prawo wodne w formie elektronicznej, zawierającej dane wymienione w załączniku nr 16 do Procedury.

4. Rejestr, o którym mowa w ust. 3 przekazywany jest kwartalnie do Departamentu Korzystania z Wód w Krajowym Zarządzie (na adres e-mail sekretariatu departamentu), do 10 dnia miesiąca, następującego po każdym kwartale.

§ 66. 1. Zawarcie umowy przyrzeczenia zawarcia umowy dotyczy wyłącznie realizacji celów publicznych wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, dla inwestycji finansowanych ze środków europejskich lub innych funduszy i programów, w których wymagane jest przedłożenie oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na przedmiotowy cel przez inwestora.

2. Na przedmiotowych nieruchomościach nie dopuszcza się prowadzenia działalności gospodarczej, a korzystanie z tych gruntów nie może naruszyć działalności statutowej Wód Polskich i nie może być niezgodne z przepisami ustawy - Prawo wodne oraz zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami, o której mowa w ustawie o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

3. Po spełnieniu warunku, jaki wynika z umowy przyrzeczenia, konieczne jest zawarcie umowy przyrzeczonej na warunkach wynikających z obowiązujących, w momencie zawierania umowy przyrzeczonej, przepisów ustawy - Prawo wodne, aktów wykonawczych oraz wewnętrznych aktów prawnych obowiązujących w Wodach Polskich.

4. W przypadku zawierania umów przyrzeczenia stosuje się zasady określone w przedmiotowych Procedurach.

5. Umowę przyrzeczenia zawiera się na czas określony, nie dłuższy niż 12 miesięcy.