ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH
ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES
(member of Council of European Municipalities and Regions)

Siedziba: Pałac Kultury i Nauki, 27 piętro, 00-901 Warszawa,
Plac Defilad 1, skr. poczt. 7, tel. 22 656 63 34, fax 22 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-303 Nowy Sącz, skr. poczt. 87,
tel. 18 477 86 00, fax 18 477 86 11, e-mail: biuro@zpp.pl, www.zpp.pl

ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH

ZARZĄD

PREZES
Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI
Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI
Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI
Adam Krzysztoń
POWIAT ŁAŃCUCKI
Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI
Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI
Andrzej Potępa
POWIAT BRZESKI
Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)
Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE
Artur Adamski
POWIAT PŁOŃSKI
Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI
Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI
Mirosław Graczyk
POWIAT TORUŃSKI
Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA
Jan Kaluszkiewicz
POWIAT CIECHANOWSKI
Janusz Mielczarek
POWIAT ŁĘCZYCKI
Artur Pizoń
POWIAT JANOWSKI
Radosław Roszkowski
POWIAT PRUDNICKI
Piotr Rzeszotarski
POWIAT SIERPECKI
Marek Szczepański
POWIAT CHOJNICKI
Waldemar Trelka
POWIAT RADOMSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY
Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
Artur Maruszczak
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI
Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

CZŁONKOWIE
Piotr Babicki
POWIAT STARACHOWICKI
Leszek Bajon
POWIAT SŁUBICKI
Artur Bieliński
POWIAT ZGORZELECKI
Zdzisław Gamański
POWIAT CHEŁMIŃSKI
Sebastian Szaleniec
POWIAT BĘDZIŃSKI
Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

DYREKTOR BIURA
Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/350/26

Warszawa, 25 listopada 2026 roku

Szanowny Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 10 listopada 2026 r. w sprawie Autopoprawki do poselskiego projektu ustawy o **zmianie ustawy - Prawo wodne, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi** (RPW/37535/2026 – do druku 2825, dalej jako „Projekt") proszę przyjąć następujące uwagi Związku Powiatów Polskich.

Na wstępie należy zauważyć, że Autopoprawka realnie przemodelowuje Projekt z druku 2825 w zupełnie nowy Projekt o innych założeniach. Dlatego w naszym piśmie będziemy odnosić się już do Projektu w kształcie, który wynika z Autopoprawki.

Podtrzymujemy stanowisko, że samo założenie Projektu przewidującego przenoszenie zbędnych dla Wód Polskich nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa należy poprzeć. Oceniamy też, że obecnie Projekt jest ogólnie lepszy w stosunku do pierwotnej wersji, która budziła wątpliwości.

Niemniej, prosimy przyjąć następujące uwagi do Projektu po autopoprawce.

1. **Uwaga do art. 1 pkt 1 Projektu – w zakresie procedury z art. 258c prowadzonej przez wojewodę**

Propozycja poprawki – uzupełnienie ust. 1:

„Art. 258c. 1. Właściwy wojewoda, na wniosek właściwego organu Wód Polskich oraz po uzyskaniu zgody właściwego starosty, w drodze decyzji, ustanawia na rzecz właściwego starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej reprezentację Skarbu Państwa oraz wykonywanie praw właścicielskich Skarbu Państwa w odniesieniu do niestanowiącej zasobów nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w art. 218 ust. 1 i 3, nieobciążonej finansowo nieruchomości, w stosunku do której Wody

Polskie reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, jeżeli ta nieruchomość jest zbędna do realizacji zadań ustawowych Wód Polskich oraz nie toczą się w stosunku do tej nieruchomości postępowania sądowe lub administracyjne."

W zakresie dodawanego przepisu art. 258c nie uwzględniono w postępowaniu samego starosty, który miałby przejąć zadanie. Rozumiejąc samo założenie regulacji, wskazujemy, że przejęcie zadania spowoduje wzrost obowiązków konkretnego organu administracji działającego w imieniu Skarbu Państwa, a więc właśnie starosty. Stąd organ ten powinien wyrazić zgodę na przejęcie zadania, biorąc pod uwagę spełnienie przesłanek decyzji, stan nieruchomości i możliwości organizacyjne. Jest to szczególnie ważne w kontekście przeniesienia zarządzania nieruchomościami wykupionymi przez Wody Polskie na bazie art. 17 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw (o czym też dalej).

W zakresie braku toczących się postępowań sądowych lub administracyjnych, uzasadnienie znajduje się w punkcie 2.3 uwag.

2. Uwagi co do przesłanek decyzji

2.1. Uwagi do dodawanych do ustawy Prawo wodne art. 258c ust. 2 i art. 258d ust. 2 – brak obciążeń finansowych

Należy uściślić co jest rozumiane przez nieruchomość wolną od „zobowiązań finansowych związanych z eksploatacją i utrzymaniem". W uzasadnieniu skrótowo opisano, że chodzi np. o opłaty za media. Pytanie, kiedy następuje moment „zwolnienia" od zobowiązań cywilnoprawnych, ponoszonych regularnie lub okresowo. Czy Projektodawcom chodzi o zobowiązania wymagalne? Pojęcie „eksploatacji i utrzymania" również można bardzo szeroko lub wąsko rozumieć. Może to budzić spory interpretacyjne między starostami a Wodami Polskimi.

2.2. Kwestia nieruchomości popowodziowych

Projektowany art. 258c ust. 3 pkt 2 zakłada, że nieruchomość stała się zbędna do realizacji zadań ustawowych Wód Polskich, jeśli jest nieruchomością wykupioną w trybie art. 17-21 ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw. Chodzi więc o nieruchomości popowodziowe, gdzie zniszczone zostały budynki mieszkalne. Co prawda Projektodawcy zawarli bezpiecznik nawiązujący do jednej z przesłanek definicji obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zawartego w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne, ale oznacza to, że „zbędne" mogą okazać się nieruchomości, które nadal są zniszczone i znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ale prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest np. średnie. Stąd pytanie o skalę potencjalnego przejmowania nieruchomości do wykonywania praw właścicielskich przez starostów. Wymogiem przekazania takiej nieruchomości organowi powinien być zadowalający stan fizyczny takiej nieruchomości, by można było nią rozsądnie gospodarować. Program skupu na rzecz Wód Polskich nieruchomości popowodziowych miał na celu właśnie doprowadzenie ich do normalnego stanu oraz zabezpieczenie przed ponowieniem powodzi na obszarze takich

nieruchomości. Dlatego co najmniej minimalnym wymaganiem wobec propozycji nowelizacji musi być zgoda na przejęcie zadania przez organ gospodarujący zasobem (zob. pkt 1 uwag).

Ewentualnie, jeśli starosta zostałby pominięty w procedurze uzgadniania decyzji z art. 258c ust. 1, jak jest to obecnie przewidziane, Projektodawcy powinni uwzględnić co najmniej opinię starosty co do możliwej decyzji wojewody, a także przesłanki i tryb odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez jednoznaczne wskazanie, że starosta może odmówić podpisania protokołu w przypadku stwierdzenia nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, braków dokumentacyjnych, niewłaściwego stanu fizycznego lub innych okoliczności uniemożliwiających przejęcie nieruchomości w zarząd.

2.3. Uregulowany stan prawny nieruchomości

Propozycja poprawek:

W art. 258c w ust. 7 dodaje się pkt 4:

„4) oświadczenie o braku toczących się postępowań sądowych i administracyjnych w stosunku do tej nieruchomości lub jej części”

W art. 258d:

- ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek właściwego organu Wód Polskich, w drodze decyzji, przenosi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nieobciążoną finansowo nieruchomość stanowiącą zasób nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 218 ust. 3, w stosunku do której Wody Polskie reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują prawa właścicielskie Skarbu Państwa, jeżeli ta nieruchomość jest zbędna do realizacji zadań ustawowych Wód Polskich oraz nie toczą się w stosunku do tej nieruchomości postępowania sądowe lub administracyjne.”

- w ust. 7 dodaje się pkt 4:

„4) oświadczenie o braku toczących się postępowań sądowych i administracyjnych w stosunku do tej nieruchomości lub jej części”.

Pozytywną przesłanką wydania decyzji z projektowanych art. 258c i 258d powinien być, poza zbędnością dla Wód Polskich oraz brakiem obciążeń finansowych, brak toczących się postępowań sądowych w stosunku do nieruchomości. Obecny Projekt tego nie gwarantuje. Oznacza to, że starosta, jako reprezentant Skarbu Państwa, może stać się stroną postępowań wytoczonych np. w zakresie roszczeń co do nieruchomości. Obecny Projekt mówi tylko o tym, że do wniosku o wydanie obu decyzji należy dołączyć informacje o stanie prawnym, w tym o prawach i roszczeniach zgłoszonych do nieruchomości. Jednak informacja taka jest w zasadzie zbędna, gdyż nie stanowi de facto przesłanki do

odmowy wydania decyzji przez wojewodę (w przypadku art. 258c) lub starostę (w przypadku art. 258d). Należy zagwarantować przynajmniej, że taka nieruchomość nie ma „niezałatwionych" spraw.

Dlatego proponujemy poprawki dotyczące wpisania przesłanki braku postępowań sądowych i administracyjnych oraz wymóg złożenia oświadczenia o braku toczących się postępowań.

Inną kwestią jest brak księgi wieczystej. Systematyka przepisów (ustępy 10 i 11 projektowanych art. 258c i 258d) wskazuje, że nieruchomość powinna mieć księgę wieczystą. Tymczasem przepisy dotyczące elementów wniosku mówią o „numerze księgi wieczystej tej nieruchomości, o ile została założona". W poprzedniej wersji Projektu podstawą do założenia KW miał być protokół zdawczo-odbiorczy (co było błędne, a co wykazaliśmy w naszym piśmie z uwagami do poprzedniej wersji Projektu). Teraz nie jest pewne czy na podstawie decyzji, o których mowa w tych przepisach, będzie można założyć księgę wieczystą. Być może należy przemyśleć, czy tego typu przepis nie powinien znaleźć się w projektowanej regulacji.

3. Skutki podatkowe przejęcia nieruchomości przez SP

Projekt nie odnosi się do skutków podatkowych decyzji (poza przekazaniem deklaracji podatkowych przy przekazaniu nieruchomości staroście). Przejęcie dużej liczby nieruchomości może powodować dodatkowe obciążenia finansowe związane z podatkiem od nieruchomości lub innymi daninami publicznymi, które będą obciążały budżet przeznaczony na gospodarowanie nieruchomościami. Proponujemy wprowadzić w Projekcie rozwiązanie eliminujące skutki podatkowe przejęcia nieruchomości, w szczególności poprzez zwolnienie przekazywanych nieruchomości z podatku od nieruchomości przez oznaczony okres lub zastosowanie innego mechanizmu wyłączającego powstanie dodatkowych obciążeń finansowych.

4. Możliwość darowizny dla gminy

Propozycja poprawki – art. 2 otrzymuje brzmienie:

„W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) w art. 22 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Nieruchomość, w odniesieniu do której wydano ostateczną decyzję, o której mowa w art. 258c ust. 1 lub w art. 258d ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, może zostać przekazana jednostce samorządu terytorialnego w drodze darowizny, na jej wniosek, jeżeli przemawia za tym ważny interes jednostki samorządu terytorialnego oraz

1) ***nieruchomość zostanie przeznaczona przez tę jednostkę samorządu terytorialnego na realizację zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub***
2) ***nieruchomość zostanie przeznaczona przez tę jednostkę samorządu terytorialnego na realizację celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami***

z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy tej nieruchomości określonych w art. 175a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne oraz nie sprzeciwia się temu interes Skarbu Państwa, w szczególności

nieruchomość nie jest niezbędna do wykonywania zadań administracji rządowej lub innych zadań publicznych realizowanych przez organy działające w imieniu Skarbu Państwa. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.”.

Uzasadnienie:

Projekt w art. 2 nie przewiduje żadnych warunków – poza ważnym interesem gminy i realizacją zadania własnego gminy – darowizny, która ma się dokonać. W dodatku ogranicza możliwość darowizny wyłącznie na rzecz gmin, pomijając powiaty i województwa. W pierwszej kolejności, należy więc poszerzyć możliwość takiej darowizny na każdy szczebel samorządu. Nie ma powodu, by takie uprawnienie przysługiwało wyłącznie gminom, skoro nieruchomości mogą posiadać także powiaty oraz samorządy województw.

Po drugie, należy zabezpieczyć interes Skarbu Państwa wprowadzając fakultatywność takiego rozwiązania po wniosku JST – obecne brzmienie przepisu sugeruje obowiązek dokonania przez starostów darowizny. W obecnie projektowanym brzmieniu przepis stanowi, że nieruchomości „*przekazuje się gminie (...) jeżeli przemawia za tym ważny interes gminy*". Sformułowanie to nadaje przepisowi charakter obligatoryjny i ogranicza możliwość dokonania przez starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, oceny zasadności przekazania nieruchomości z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa. Natomiast systemowo ujmując sprawę, starosta, zgodnie z UGN, gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i odpowiada za jego racjonalne wykorzystanie. W związku z tym decyzja o przekazaniu nieruchomości nie powinna być uzależniona wyłącznie od wykazania przez gminę „ważnego interesu" i deklaracji wykonywania tam zadań własnych albo, w bardzo niekorzystnej interpretacji, złożenia samego wniosku, lecz również od ustalenia, że przekazanie nie naruszy interesu Skarbu Państwa oraz że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji co najmniej obecnych zadań administracji rządowej lub organów reprezentujących Skarb Państwa. Postulujemy, by poszerzyć przesłanki umożliwiające darowiznę także o ewentualne przeznaczenie przez JST danej nieruchomości na cele publiczne w rozumieniu UGN. Deklaracja przeznaczenia na taki cel obiektywnie wzmocni argumenty wnioskodawców za potrzebą przeprowadzenia takiej darowizny.

5. Termin wejścia w życie ustawy

Proponujemy przedłużenie terminu wejścia w życie ustawy z 14 dni do 6 miesięcy. Pozwoli to na spokojne wdrożenie regulacji i przygotowanie pierwszych wniosków Wód Polskich do wojewodów i starostów.

6. Uwaga do Deklarowanych Skutków Regulacji – przewidywane skutki dla sektora finansów publicznych

Projektodawcy twierdzą, że wdrożenie proponowanych regulacji nie będzie mieć wpływu na sektor finansów publicznych, z czym absolutnie nie można się zgodzić. Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej spowoduje wydatki po stronie powiatów, które będzie musiał pokryć budżet państwa. Przejęcie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa zawsze powoduje bowiem powstanie po stronie starosty obowiązków wynikających z UGN, obejmujących m.in. zabezpieczenie nieruchomości, ich fizyczne utrzymanie, ewentualną regulację stanów prawnych, zlecanie prac geodezyjnych oraz dalsze

gospodarowanie nieruchomościami. Projekt kompletnie to pomija. Dziwi to, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że na pierwszej stronie DSR w Autopoprawce jest sformułowanie, że co do niektórych nieruchomości (potencjalnie zbędnych dla Wód Polskich) istnieje „konieczność ponoszenia kosztów utrzymania”.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich

Andrzej Płonka