

UCHWAŁA NR 129/2020
ZARZĄDU POWIATU RADZIEJOWSKIEGO

z dnia 14 maja 2020 r.

**w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
Powiatu Radziejowskiego**

Na podstawie art. 32 ust 2 pkt. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 511 ze zm.¹⁾ art. 25b oraz 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.²) uchwala się co następuje:

§1. Ustala się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Radziejowskiego na lata 2020-2022, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Przyjęty plan może być aktualizowany w miarę potrzeb.

§3. Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

¹ Zmiany tekstu jednolitego Dz. U. z 2019 poz. 1571 i poz. 1815

² Zmiany tekstu jednolitego Dz. U. z 2020 poz. 284

Uzasadnienie

Przedmiotem regulacji jest ustalenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Radziejowskiego na lata 2020-2022.

Zgodnie z treścią art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym, do zadań powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu.

Stosownie

do treści art. 25 b ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż gospodarowanie zasobem polega nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepis art. 25 ust 2 i ust. 2a stosuje się odpowiednio. Z kolei art. 25 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż gospodarowanie zasobem polega m.in. na sporządzaniu planów wykorzystywania zasobu. Natomiast w świetle art. 25 ust 2a, plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę udostępniania nieruchomości zasobu oraz nieruchomości nabywania do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z tytułu opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, informację dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 129/2020
Zarządu Powiatu w Radziejowie
z dnia 14 maja 2020 roku

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI POWIATU RADZIEJOWSKIEGO NA LATA 2020 – 2022

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Radziejowskiego na lata 2020 – 2022” (zwanego dalej Planem) stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i 2a oraz art. 25b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65)

Na podstawie wyżej przywołanych przepisów organem uprawnionym do gospodarowania nieruchomościami Powiatu Radziejowskiego jest Zarząd Powiatu

w Radziejowie. Plan dotyczy nieruchomości, które na dzień 31 grudnia 2019 roku stanowią przedmiot własności Powiatu Radziejowskiego.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości powiatowych, polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, współpracy z innymi podmiotami gospodarującymi nieruchomościami Powiatu lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, jak również ich oddawaniu w trwały zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Zarząd Powiatu w Radziejowie działa na podstawie uchwały nr XVII/125/2008 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Opracowany Plan określa jedynie główne kierunki działań w tym zasobie.

II. Zestawienie powierzchni zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

1. Zasób nieruchomości Powiatu.

Na dzień **31 grudnia 2019 r.** w skład zasobu nieruchomości Powiatu wchodzi grunty o łącznej powierzchni 2149418,25 m²

W tym:

Nieruchomości Powiatu oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące własność Powiatu oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 12725,33 m².

Nieruchomości Powiatu oddane w nieodpłatne użytkowanie.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące własność Powiatu oddane w nieodpłatne użytkowanie o łącznej powierzchni 42868,01m².

Nieruchomości Powiatu oddane w Trwały Zarząd (bez uwzględnienia dróg)

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące własność Powiatu oddane w Trwały Zarząd (powierzchnia bez uwzględnienia dróg publicznych) łącznej powierzchni 355905,78 m².

Nieruchomości Powiatu stanowiące drogi publiczne

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące drogi publiczne o łącznej powierzchni 1705922 m².

Nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Powiat nie jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia wywołania uchwały Powiat Radziejowski na podstawie Decyzji Wojewody Kujawsko Pomorskiego nr WSPN.DW.7533.22.2019.WJ z dnia 29.10.2019 r. stał się właścicielem działki nr 21/2 o pow. 0,2700 ha obręb Dobre I jednostka ewidencyjna Dobre. Został złożony wniosek o wpis w księdze wieczystej.

Powiat Radziejowski na podstawie Aktu Notarialnego Repetytorium A nr 12567/2020 z dnia 24 kwietnia 2020 r. nabył Prawo własności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony według działu I-0 księgi wieczystej numerem II o powierzchni użytkowej 190,34 m² położony na 2 kondygnacji budynku położonego przy ul. Rolniczej 4 w miejscowości Radziejów dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radziejowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1R/00020802/9. Z własnością opisanego wyżej lokalu związany jest udział wynoszący 505/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym 778/1 objęte księgą wieczystą WL1R/00020800/5.

Przygotowany Plan wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. W niektórych przypadkach decyzje te będą zależały od Rady Powiatu Radziejowskiego.

Zasobem nieruchomości Powiatu gospodaruje Zarząd Powiatu w Radziejowie w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- 3) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- 6) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- 7) wydzierżawianie,
- 8) wynajmowanie, użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 9) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości - roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia,
- 10) składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości

Powiatu Radziejowskiego oraz o wpis w księdze wieczystej.

III. Prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości.

1. Prognoza udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości może odbywać się poprzez: sprzedaż, darowiznę, zamianę, użytkowanie, trwałe zarząd, nieodpłatne przekazanie najem, dzierżawę oraz użyczenie.

Przewiduje się, po upływie okresów trwania umów, ponowne zawarcie umów najmu oraz dzierżawy na rzecz najemców i dzierżawców wyłonionych w drodze przetargu oraz zawarcie umów użyczenia na wniosek zainteresowanych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem może nastąpić w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów oraz realizacji celów publicznych.

Zarząd Powiatu planuje nabyć nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 778/1, obręb 0001, Radziejów, o powierzchni 1 155 m².

Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości (dotyczy dróg publicznych) zarządzanych na podstawie ustawy o drogach publicznych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Radziejowie powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Jednakże należy zaznaczyć, że zwiększanie się powierzchni tych gruntów zależeć będzie od intensywności podejmowanych w tym zakresie działań oraz od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego.

W razie zaistnienia możliwości uzyskania nieruchomości od Skarbu Państwa służących do wykonywania zadań Powiatu, organ wykonawczy Powiatu będzie kierował wnioski do Wojewody Kujawsko - Pomorskiego o nieodpłatne przekazanie tych nieruchomości na rzecz Powiatu.

W miarę potrzeb, przewiduje się dokonywanie podziałów nieruchomości oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Powiatu (np. ustalenie granic, wznowienie granic, rozgraniczenie lub łączenie działek).

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem do zasobu.

Zgodnie z nią na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami należy zaplanować wydatki m.in. na:

- 1) zakup energii elektrycznej,
- 2) zakup usług pozostałych:
 - a) podziały geodezyjne
 - b) wyceny nieruchomości
 - c) ogłoszenia prasowe dot. obrotu nieruchomościami
 - d) koszty sporządzenia aktów notarialnych
 - e) za dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków i odbioru odpadów

komunalnych

3) odszkodowania za przejęte nieruchomości,

4) koszty sądowe

5) podatek od nieruchomości,

6) koszty utrzymania lokali (administrowanie nieruchomością),

7) przeglądy, remonty budynków i ich zabezpieczenie,

8) różne opłaty i składki.

W latach 2020-2022 wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od podejmowanych w stosunku do tych nieruchomości działań, w szczególności konserwacji i przeprowadzanych remontów zależnych od sytuacji finansowej Powiatu Radziejowskiego. Prognozuje się przeciętnie wzrost kosztów o wzrost inflacji w każdym kolejnym roku.

3. Prognoza wpływów osiąganych z tytułu sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania wieczystego, najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu Radziejowskiego uiszczają opłatę roczną. Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu Domu Pomocy Społecznej w Piotrkowie Kujawskim wynosi aktualnie 1255 zł. Zarząd Dróg Powiatowych w Radziejowie uiszcza opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu i wynosi 4260,25 zł. Nie jest pobierana opłata za nieruchomości – drogi publiczne przekazane w trwały zarząd jednostce organizacyjnej Zarządowi Dróg Powiatowych w Radziejowie.

W omawianym okresie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu. Przy aktualizacji opłaty rocznej ponoszone koszty sporządzenia operatu szacunkowego.

W konsekwencji zaktualizowania opłaty, budżet jednostek powiatowych będzie musiał zostać zwiększony z budżetu Powiatu o zaktualizowaną kwotę opłaty, która będzie jednocześnie wpłacona jako dochód do budżetu Powiatu. Z tego rozliczenia w ramach budżetu Powiatu pozostaną same koszty związane z wyceną nieruchomości.

Dochody uzyskane z opłat z tytułu gruntów Powiatu Radziejowskiego oddanych w użytkowanie wieczyste w 2019 r. wyniosły 7091,58 złotych.

W omawianym okresie aktualizacja opłat z tytułu gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste będzie konieczna, gdy wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym należy obserwować rynek nieruchomości.

W 2019 r. z najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu uzyskano dochód w wysokości 307384,84 zł. Przewiduje się, że w latach 2020-2022 nastąpi wzrost wysokości opłat z tytułu podpisanych umów najmu, których okres obowiązywania jest powyżej roku. Opłaty najmu będą waloryzowane raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS. W przypadku gdy ww. wskaźnik będzie niższy niż 100,00 (spadek cen) wysokość czynszu nie ulega zmianie.

V. Program zagospodarowania nieruchomości Powiatu.

W latach 2020-2022 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Powiatu Radziejowskiego następujących czynności:

1. Nieruchomości nabywane nieodpłatnie od Skarbu Państwa lub od osób fizycznych i prawnych pod drogi publiczne przekazywane będą sukcesywnie na rzecz zarządcy dróg powiatowych.
2. Sprzedaż nieruchomości, przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie oraz oddanie w trwałą zarząd uzależnione jest od złożonych wniosków.

W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie w zależności od stanowiska Rady Powiatu w Radziejowie oraz uchwał organu wykonawczego - Zarządu Powiatu w Radziejowie.

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości wynika w szczególności z obowiązujących przepisów prawa, podjętych uchwał Rady Powiatu w Radziejowie i Zarządu Powiatu w Radziejowie dotyczących gospodarki nieruchomościami Powiatu oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy.

