

UCHWAŁA NR 320/2022
ZARZĄDU POWIATU RADZIEJOWSKIEGO
z dnia 16 grudnia 2022 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 2022 r. poz. 1526) 25 ust. 2 i ust. 2a oraz art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.¹) uchwala się co następuje:

- §1. Ustala się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Radziejowskiego na lata 2023-2025, 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 2021 r. poz. 815 oraz z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185

Uzasadnienie

Przedmiotem regulacji jest ustalenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Radziejowskiego na lata 2023-2025.

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 powiatowym zasobem 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 osiągniętych 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.

Nieruchomości Powiatu oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień podjęcia uchwały 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 podjęcia uchwały 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 podjęcia uchwały Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące własność Powiatu oddane w Trwały Zarząd (powierzchnia bez uwzględnienia dróg publicznych) łącznej powierzchni 355100,78 m².

Nieruchomości Powiatu stanowiące drogi publiczne

Na dzień podjęcia uchwały Powiat Radziejowski posiada grunty stanowiące drogi publiczne o łącznej powierzchni 2348225,00 m².

Nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

Na dzień podjęcia uchwały Powiat Radziejowski jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości udziału 505/1000 działki 778/1 o powierzchni 1155 m² obręb Radziejów stanowiącej własność Skarbu Państwa. Prawo własności nieruchomości powiązane jest z prawem własności lokalu oznaczony według działu I-0 księgi wieczystej numerem II o powierzchni użytkowej 190,34 m² położony na 2 kondygnacji budynku położonego przy ul. Rolniczej 4c w miejscowości Radziejów dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Radziejowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WL1R/00020802/9.

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

(tabela nr 1),

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. wdzierżawianie,
8. wynajmowanie, użyczenie 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 do Sądu o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Radziejowskiego.

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, trwały 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.

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 2023-2025 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. Opłata wpłacana przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie wynosi 571,94 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. Dochód z tytułu opłat gruntów stanowiących własność Powiatu Radziejowskiego oddanych w użytkowanie wieczyste w 2023 r. zaplanowano w wysokości 7098,66 zł złotych. Dochód z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów na 2023 rok prognozuje się na kwotę 1226,82 zł.

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 2023 r. z najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu szacowany dochód wynosi 1212834,04 zł. Przewiduje się, że w latach 2023-2025 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.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości Powiatu.

W latach 2023-2025 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 trwały 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.

