

Załącznik
Do Uchwały Nr 856.2023
Zarządu Powiatu w Pile
z dnia 04 stycznia 2023 r.

Starostwo Powiatowe w Pile
Wydział Nieruchomości

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI
POWIATU PILSKIEGO
NA LATA 2023 - 2025**

Piła, styczeń 2023 r.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Pilskiego na lata 2023 - 2025

Podstawę prawną opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Pilskiego stanowią przepisy art. 25b w związku z art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Zasobem nieruchomości Powiatu Pilskiego gospodaruje Zarząd Powiatu w Pile.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości oraz ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego bądź organami gospodarującymi nieruchomościami Powiatu Pilskiego, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości a także ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega ponadto na podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Pilskiego oraz o wpisy w księgach wieczystych.

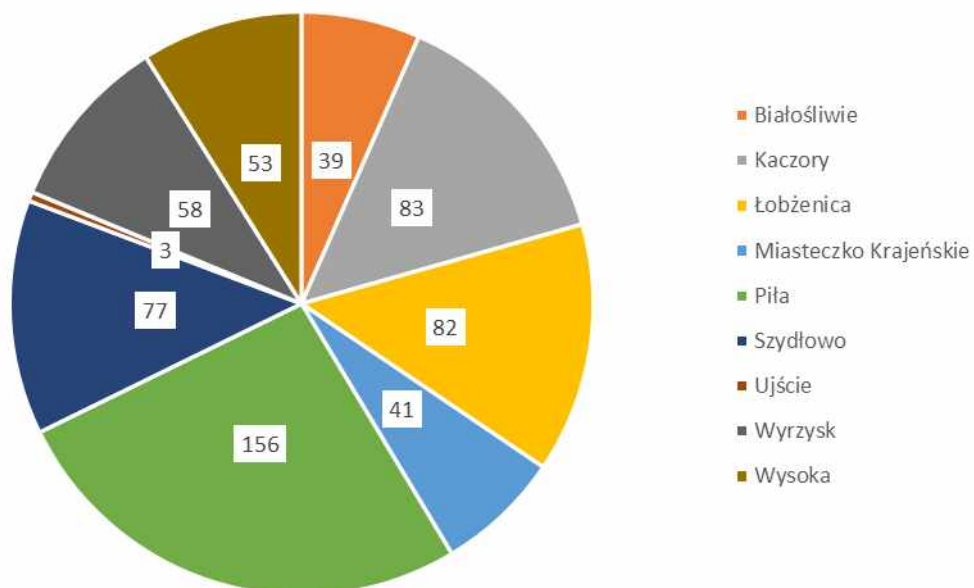
Gospodarowanie zasobem nieruchomości Powiatu Pilskiego odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.). Plan wykorzystania zasobu nakreśla jedynie główne kierunki działań Zarządu Powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami Powiatu Pilskiego. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Powiatowy zasób nieruchomości wykorzystywany będzie zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwały budżetowej na 2023 r. oraz planowanych na lata 2024 i 2025 oraz zgodnie z Uchwałą Rady Powiatu w Pile z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pilskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 lipca 2021 r., poz. 5287).

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU POWIATU PILSKIEGO

Zestawienie powierzchni nierozdysponowanych nieruchomości Powiatu Pilskiego wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Lp.	GMINA	DZIAŁKI		W TYM			
		Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Działki z KW		Działki bez KW	
				liczba	pow.(ha)	liczba	pow.(ha)
1	Białośliwie	39	10,1649	39	10,1649	0	0
2	Kaczory	83	52,8068	83	52,8068	0	0
3	Łobżenica	82	84,7941	82	84,7941	0	0
4	Miasteczko Krajeńskie	41	16,3992	41	163992	0	0
5	Piła	156	49,1550	156	49,1550	0	0
6	Szydłowo	77	57,2247	77	57,2247	0	0
7	Ujście	3	1,2400	3	1,2490	0	0
8	Wyrzysk	58	18,1383	58	18,1383	0	0
9	Wysoka	53	29,6211	53	29,6211	0	0
Razem:		592	319,5531	592	319,5531	0	0

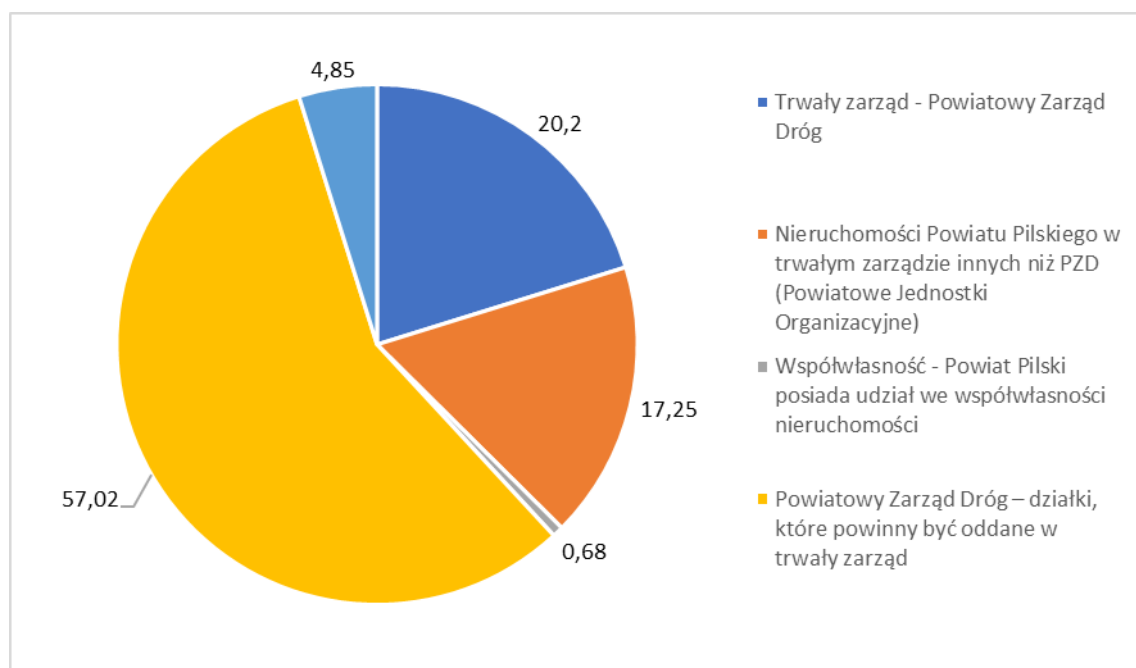


**II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI POWIATU
PIŁSKIEGO ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste**

Lp.	Miejscowość	Obręb	Arkusz mapy	Nr działki	Księga wieczysta	Powierzchnia
1	PIŁA	PIŁA 16	6	73/9	PO1I/00028886/3	0.0021
2	PIŁA	PIŁA 19	9	1307	PO1I/00017526/2	0.0019
3	PIŁA	PIŁA 19	9	1305	PO1I/00017528/6	0.0019
4	PIŁA	PIŁA 19	9	1303	PO1I/00017529/3	0.002
5	PIŁA	PIŁA 19	9	1308	PO1I/00017531/0	0.002
6	PIŁA	PIŁA 19	9	1306	PO1I/00017530/3	0.0019
7	PIŁA	PIŁA 19	9	1304	PO1I/00017527/9	0.0019
8	PIŁA	PIŁA 24	2	133/34	PO1I/00017998/1	0.0035
9	PIŁA	PIŁA 24	2	133/36	PO1I/00018002/0	0.0034
10	PIŁA	PIŁA 24	2	133/35	PO1I/00018003/7	0.0034
11	PIŁA	PIŁA 24	2	133/32	PO1I/00018004/4	0.0034
12	PIŁA	PIŁA 24	2	133/29	PO1I/00018005/1	0.003
13	PIŁA	PIŁA 24	2	133/31	PO1I/00018007/5	0.0035
14	PIŁA	PIŁA 24	2	133/30	PO1I/00018008/2	0.0034
15	PIŁA	PIŁA 24	2	133/33	PO1I/00018006/8	0.0038
Razem:						0.0411

III. STAN ZASOBU NIERUCHOMOŚCI POWIATU PILSKIEGO
na dzień 31 grudnia 2022 r.

ZASÓB NIERUCHOMOŚCI POWIATU PILSKIEGO			
Rodzaj zasobu	Działki		
	Ilość	Pow. (ha)	Pow. (%)
Trwały zarząd - Powiatowy Zarząd Dróg w Pile	243	84,7859	20.20
Nieruchomości Powiatu Pilskiego w trwałym zarządzie innych niż PZD (Powiatowe Jednostki Organizacyjne)	67	72,4180	17,25
Współwłasność - Powiat Pilski posiada udział we współwłasności nieruchomości	6	2,8197	0,68
Powiatowy Zarząd Dróg – działki, które powinny być oddane w trwały zarząd	472	239,3586	57,02
Pozostałe grunty zasobu Powiatu Pilskiego	120	20,3864	4,85
Razem	908	419,7686	100.00



IV. PROGNOZY

1) PROGNOZA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości może następować poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie a także przekazywanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Czynności związane z udostępnianiem nieruchomości będą podejmowane na wniosek osób fizycznych oraz prawnych oraz państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Udostępnianie następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz pod kątem oceny możliwości udostępniania ze względu na położenie, możliwość zagospodarowania oraz gospodarność i racjonalność działania:

- analiza gruntów oraz lokali użytkowych wolnych, możliwych do wynajęcia, wydzierżawienia lub sprzedaży;
- udostępnienie nieruchomości z zasobu poprzez ich zbycie;
- nabywanie nieruchomości do zasobu na zadania własne powiatu oraz na cele publiczne;
- weryfikacja zasobu – kontynuacja poprzez przeprowadzenie wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- kontrola terenów będących przedmiotem dzierżawy, najmu pod kątem ich sposobu użytkowania zgodnie z warunkami umowy;
- zmiana stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
- regulacja tytułów prawnych do nieruchomości na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, których własność stanowią urządzenia nie wchodzące w części składowe nieruchomości;
- regulacje stanów prawnych polegające na ustaleniu następców prawnych po zmarłych właścicielach lub użytkownikach wieczystych nieruchomości;
- aktualizacja wysokości stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- uzgodnienie inwestycji i infrastruktury.

Gospodarowanie nieruchomościami w Powiecie Pilskim odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa:

1. Uchwała Rady Powiatu w Pile z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pilskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 lipca 2021 r. poz. 5287);
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gmin Powiatu Pilskiego.
3. Uchwała Nr VIII.422.2022 Rady Powiatu w Pile z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie uchwały budżetowej na 2023 r.
4. Uchwała Nr LVIII.423.2022 Rady Powiatu w Pile z dnia 22 grudnia 2022 w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Powiatu Pilskiego na lata 2022 – 2040.

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

Nabywanie nieruchomości z mocy prawa w szczególności dotyczy nieruchomości zajętych pod drogi publiczne powiatowe.

W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Powiatu Pilskiego, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu wejdzie do zasobu jest trudna do określenia a zależeć będzie od czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanów prawnych oraz od budżetu powiatu. Należy zaznaczyć, że zwiększanie się powierzchni tych gruntów zależeć będzie m. in. od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych prowadzonych przez Wojewodę Wielkopolskiego. Z procesem regulacji stanu prawnego związane będzie m.in. dokonywanie podziałów oraz innych czynności geodezyjnych dot. działek stanowiących własność Powiatu Pilskiego. Przewiduje się sukcesywne regulowanie stanów prawnych oraz ujawnianie prawa własności Powiatu Pilskiego w księgach wieczystych.

V. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Zgodnie z planem finansowym wydatków Starostwa Powiatowego w Pile na 2023 r., tytułem gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości zaplanowane zostały wydatki w wysokości **833 070,00 zł**.

70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami – **833 070,00 zł**, w tym:

4210. Zakup materiałów i wyposażenia	5 000,00zł
4260. Zakup energii	570 000,00zł
4270. Zakup usług remontowych	14 070,00zł
4300. Zakup usług pozostałych	182 900,00zł
4360. Zakup usług telekomunikacyjnych	3 600,00 zł
4380. Zakup usług obejmujących tłumaczenia	1 000,000zł
4390. Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	7 000,00zł
4430. Różne opłaty i składki	8 500,00 zł
4480. Podatek od nieruchomości	31 000,00zł
4610. Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	10 000,00zł
6057. Wydatki inwestycyjne	0,00 zł

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w planach budżetowych na kolejne lata 2024 – 2025. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetowania założyć można, iż wydatki z tytułu gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu Pilskiego w kolejnych latach obowiązywania planu zachowane będą na podobnym poziomie, jak w roku 2023.

Racjonalne gospodarowanie nieruchomościami to rozsądne postępowanie polegające na poprawnym, systemowym myśleniu o nieruchomościach oraz skutecznym działaniu prowadzącym do tego, aby określonym (najczęściej ograniczonym) nakładem środków uzyskać maksymalny stopień realizacji założonego celu.

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI POWIATU PILSKIEGO ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI POWIATU PILSKIEGO

W związku z wykonaniem ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916 ze zm.) z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego wszystkich nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności. Zatem wzrost dochodu z tytułu aktualizacji opłaty rocznej w latach 2023 – 2025 nie będzie znaczny, bowiem aktualizacja opłat rocznych jw. dotyczyć będzie wyłącznie gruntów zabudowanych garażami oraz innymi nieruchomościami.

W objętych planem latami 2023 – 2025, planowana jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jak również opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu Pilskiego.

Aktualizacja opłat jw. dokonywana jest sukcesywnie i ma na celu uregulowanie ich wysokości i dostosowanie do „aktualnych” wartości nieruchomości.

W wyniku przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych, nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (w przypadku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości) – art. 79 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub decyzja (w przypadku opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości) stała się ostateczna – art. 87 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a ustawy jw., podlega aktualizacji nie częściej, niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie i dokonywana jest poprzez wypowiedzenie w formie pisemnej wysokości dotychczasowej opłaty wraz z ofertą nowej wysokości opłaty rocznej.

Aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu. Zakłada się wzrost dochodu z tytułu trwałego zarządu w roku 2023 o 5%, w latach 2024 i 2025 o kolejne 5%. Jest to jedynie stawka szacowana. Wartość nieruchomości określona na dzień aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustali rzeczoznawca majątkowy sporządzając wycenę; w związku z powyższym mająca bezpośrednie przełożenie na wysokość dochodu wartość nieruchomości, na dzień sporządzenia planu nie może być ściśle określona. Należy zatem podkreślić, iż przyjęte do planu założenia, obarczone są ryzykiem błędu

Oferta nieruchomości przeznaczonych do zbycia w tym do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste przedstawiona jest poniżej. Oferta nie zawiera lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia.

NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO ZBYCIA

Lp	Położenie	Nr geod działki	Powierzchnia	Przeznaczenie w planie
1	Piła ul.Grunwaldzka	20/4	0,0113 ha	U – teren usług różnych
2	Piła ul.Towarowa	308/1	0,1108 ha	Z-teren zieleni, Po wykonaniu podziału geodezyjnego zostanie przeznaczony do zbycia teren na którym znajduje się część sklepu.
3	Falmierowo	117/9	0,1234 ha	Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy nr ZP.6730.63.2020 zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek usługowy. Odbyły się już cztery przetargi zakończone wynikiem negatywnym. Nieruchomość będzie ponownie przygotowywane do zbycia
4	Rzadkowo	526	0,9216 ha	Po wykonaniu podziału geodezyjnego grunt zostanie przeznaczony do zbycia grunt zabudowany budynkiem obecnie wykorzystywanym przez DPS (Rzadkowo)
5	Niezychowo	91/8	0,1917 ha	Proponowany teren można podzielić na mniejsze nieruchomości i zbyć pod zabudowę jednorodzinną.
6	Niezychowo	91/10	0,6941	Proponowany teren można podzielić na mniejsze nieruchomości i zbyć pod zabudowę jednorodzinną.
7	Kijaszkowo	89/11	0,7167 ha	Nieruchomość zabudowana

Przedstawiony plan wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Powiatowy zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2023, 2024 i 2025 oraz zgodnie Uchwałą Rady Powiatu w Pile z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pilskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 2 lipca 2021 r., poz. 5287).