Załącznik
do Uchwały Nr 220.2019
Zarządu Powiatu w Pile
z dnia 31 grudnia 2019r.

Starostwo Powiatowe w Pile

Wydział Nieruchomości

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI POWIATU PILSKIEGO NA LATA 2020 - 2022

Piła, grudzień 2019 r.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Pilskiego na lata 2020 - 2022

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 2018 r. poz. 2204 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 użyczaniu. 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 2018 r. poz. 2204 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 uchwał budżetowych na lata: 2020, 2021 i 2022 oraz zgodnie z Uchwałą Rady Powiatu w Pile z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pilskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 5 grudnia 2016 r., poz. 7557).

I ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU POWIATU PILSKIEGO

I. Zestawienie gruntów, które stanowią własność Powiatu Pilskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste : 237,0591 ha

II. Zestawienie gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego: 0,0411 ha

I. PROGNOZY

1) PROGNOZA UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości może następować poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie a także przekazywanie w formie darowizny, wnoszenie jako nakłady niepieniężne do spółek, obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym (aporty), a także w innych formach – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Zbycie nieruchomości z zasobu będzie odbywało się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także w wyniku realizacji złożonych wniosków.

Jednostkom organizacyjnym Powiatu, nieruchomości zostaną udostępnione w formie trwałego zarządu.

Trwały zarząd wg stanu na dzień 31.12.2019 r. ustanowiony jest na rzecz:

- szkół średnich 23 działki
- Powiatowego Centrum Edukacji w Pile 2 działki
- Młodzieżowego Domu Kultury 3 działki
- domów pomocy społecznej 23 działki
- Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego w Pile 2 działki
- Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego 2 działki
- Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego 15 działek

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.

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

Zgodnie z planem finansowym wydatków Starostwa Powiatowego w Pile na 2020 r., tytułem gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości zaplanowane zostały wydatki w wysokości **4 114 159,74 zł** w tym:

70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami – **1 988 504,76 zł**, w tym:

4210. Zakup materiałów i wyposażenia	10 000,00 zł
4260. Zakup energii	425 000,00 zł
4270. Zakup usług remontowych	30 000,00 zł
4300. Zakup usług pozostałych	110 000,00 zł
4380. Zakup usług obejmujących tłumaczenia	100,00 zł
4390. Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	4 200,00 zł
4430. Różne opłaty i składki	4 800,00 zł
4480. Podatek od nieruchomości	23 100,00 zł
4520. Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	144 100,00 zł
4600. Kary, odszkodowania i grzywny wypłacane na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	1 000,00 zł
4610. Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	5 000,00 zł
6050. Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych	699 791,02 zł
- Przebudowa bieżni przy stadionie – ul. Okrzei	500 000,00 zł
- Zagospodarowanie części działki położonej w Pile przy ul. Okrzei (niewygasające)	199 791,02 zł
6057. Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych	364 949,80 zł
„NOWOCZESNE CENTRA SPOŁECZNO – REKREACYJNE POWIATU PILSKIEGO" – przebudowa oraz adaptacja obiektów przestrzeni publicznej w Pile	364 949,80 zł
6059. Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych	166 463,94 zł

„NOWOCZESNE CENTRA SPOŁECZNO – REKREACYJNE POWIATU PILSKIEGO" – przebudowa oraz adaptacja obiektów przestrzeni publicznej w Pile 166 463,94 zł

80117 – Branżowe Szkoły I i II stopnia **2 125 654,98** zł w tym :

6057. Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych 1 459 799,20 zł

„NOWOCZESNE CENTRA SPOŁECZNO – REKREACYJNE POWIATU PILSKIEGO" – przebudowa oraz adaptacja obiektów przestrzeni publicznej w Pile 1 459 799,20 zł

6059. Wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych 665 855,78 zł

„NOWOCZESNE CENTRA SPOŁECZNO – REKREACYJNE POWIATU PILSKIEGO" – przebudowa oraz adaptacja obiektów przestrzeni publicznej w Pile 665 855,78 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 2021 – 2022. 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 2020.

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.

III. 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 wejściem w życie 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 przekształca się w prawo własności. Zatem wzrost dochodu z tytułu aktualizacji opłaty rocznej w latach 2020 – 2022 nie będzie znaczny, bowiem aktualizacja opłat rocznych jw. dotyczyć będzie wyłącznie gruntów zabudowanych garażami.

Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych obiektami garażowymi nastąpiła w 2019 r. ze skutkiem na 1 stycznia 2020 r. Kolejna aktualizacja przewidziana jest po upływie 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji.

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 2020 o 10%, w latach 2021 i 2022 o kolejne 10%. Jest to jedynie stawka szacowana. Wartość nieruchomości określoną 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.

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU POWIATU PILSKIEGO NA LATA 2020 - 2022

Czynności związane z udostępnianiem nieruchomości będą podejmowane na wniosek osób fizycznych, osób 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 wydzierżawienia, wynajęcia i 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 zgodności 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 Pilskiem odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz akty prawa miejscowego:

1. Uchwała Rady Powiatu w Pile z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pilskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 5 grudnia 2016 r., poz. 7557).
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gmin Powiatu Pilskiego.
3. Uchwała Nr XVI.148.2019 Rady Powiatu w Pile z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwały budżetowej na rok 2020.

4. Uchwała Nr XVI.147.2019 Rady Powiatu w Pile z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Powiatu Pilskiego na lata 2020 – 2040.

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	Falmierowo	117/10	0,1575 ha	Decyzja o warunkach zabudowy z 11 marca 2014 nr ZP.6730.2.2014 – cele usługowe (usługi nieuciążliwe - magazyny, składy oraz garaże)
2	Piła ul.Grunwaldzka	20/4	0,0113 ha	U – teren usług różnych
3	Dziegciarnia gm. Łobżenica	230/6	8,9808 ha	Rola- IIIa, IIIb , IVa, IV b, Ł -VI
4	Dźwierszno Wielkie	79/8	7,2474 ha	Rola IIIb, Ps IV, Ł IV, IVa, N
5	Trzeboń	110	1,1800 ha	Rola IIIb
6	Chlebno	55/1	3,7300 ha	Rola IVa, IIIb, S-RIVa, W-RIVa
7	Chlebno	68	1,9600 ha	Łąki trwałe
8	Chlebno	135	3,7106 ha	las
9	Nieżychowo	91/5	0,7000 ha	Rola IIIb, Br-R IIIb
10	Nieżychowo	91/8	0,1917 ha	Rola IIIb
11	Rzadkowo	Część działki 526	20% z 0,9216 ha	Po wykonaniu podziału geodezyjnego zostanie przeznaczony do zbycia grunt zabudowany budynkiem (obecnie wykorzystywany przez DPS Rzadkowo).
12	Falmierowo	Część działki 117/9	½ z 0,1234 ha	Zgodnie z zapisem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, sportu i rekreacji, techniczno produkcyjne oraz towarzyszące im tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni i wód

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 2020, 2021 i 2022 oraz zgodnie z Uchwałą Rady Powiatu w Pile z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu