

UCHWAŁA NR 521/2023
ZARZĄDU POWIATU W ŻNINIE
z dnia 10 listopada 2023 r.

w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
Powiatu Żnińskiego na lata 2024-2026

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526 z późn.zm.¹⁾) oraz art. 25 ust. 2 i 2a i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.²⁾)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Żnińskiego na lata 2024-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości – Geodecie Powiatowemu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Zarządu
Zbigniew Jaszczuk

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

²⁾ Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906 i poz. 2029.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Powiatowym zasobem nieruchomości, zgodnie z art. 25b gospodaruje Zarząd Powiatu.

Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a ww. ustawy zobowiązują Zarząd Powiatu do sporządzania planu wykorzystania zasobu na okres 3 lat.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i w pełni uzasadnione.

MK/MK

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI POWIATU ŻNIŃSKIEGO NA LATA 2024 – 2026

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Żnińskiego na lata 2024 – 2026” (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. 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

Na podstawie wyżej przywołanych przepisów organem uprawnionym do gospodarowania nieruchomościami znajdującymi się w powiatowym zasobie nieruchomości jest Zarząd Powiatu w Żninie.

Plan dotyczy nieruchomości, które na dzień 2 listopada 2023 roku stanowią przedmiot własności Powiatu Żnińskiego.

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 i Skarbem Państwa, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, jak również ich oddawaniu w trwały zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu.

Podstawową formą nabywania nieruchomości do zasobu Powiatu Żnińskiego (zwanego dalej Powiatem) jest ich nabywanie z mocy prawa, na podstawie:

- 1) Decyzji Wojewody Kujawsko - Pomorskiego, dotyczy nieruchomości służących do wykonywania zadań własnych powiatu,
- 2) Decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, obejmujących budowę dróg powiatowych,
- 3) Decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi powiatowe,
- 4) Orzeczeń sądów.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami Plan winien obejmować okres 3 lat i zawierać w szczególności:

1) Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) Prognozę dotyczącą:

- a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Opracowany Plan określa jedynie główne kierunki działań w tym zakresie.

II. Zestawienie powierzchni zasobu według stanu na dzień 2 listopada 2023 r.

1. Zasób nieruchomości Powiatu.

Na dzień 2 listopada 2023 r. w skład zasobu nieruchomości Powiatu wchodzi grunty o łącznej powierzchni 304.8226 ha.

2. Nieruchomości Powiatu Żnińskiego oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 2 listopada 2023 r. Powiat nie jest właścicielem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

3. Nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

Na dzień 2 listopada 2023 r. Powiat jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Żnin położonej w Żninie przy ul. Składowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1167/24 o pow. 0,2910 ha, zapisana w księdze wieczystej nr BY1Z/00017650/1 wykorzystywanej na potrzeby siedziby Powiatowego Urzędu Pracy w Żninie.

III. Stan nieruchomości według ewidencji.

Przygotowany Plan określa kierunki działań ustalone przez Zarząd Powiatu w Żninie w odniesieniu do oznaczonych grup nieruchomości zasobu.

Zestawienie ze względu na dużą liczbę nieruchomości nie obejmuje gruntów zajętych pod drogi publiczne powiatowe, które albo posiadają uregulowany stan prawny i są oddane w trwały zarząd na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych w Żninie z siedzibą w Podgórzynie, albo zostaną oddane w ten zarząd. Nieruchomości zajęte pod te drogi są wyłączone z obrotu.

Nieruchomości zasobu w opracowanym planie zostały podzielone na następujące grupy:

- 1) Nieruchomości niezbędne do działalności organu (budynki administracyjne wraz z gruntem związanym z ich funkcjonowaniem),
- 2) Nieruchomości udostępnione odpłatnie,

- 3) Nieruchomości udostępnione nieodpłatnie,
- 4) Nieruchomości przeznaczone do nabycia na rzecz Powiatu Żnińskiego.

Ad. 1

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI NIEZBĘDNYCH DO DZIAŁALNOŚCI ORGANU

(budynki administracyjne wraz z gruntem związanym z ich funkcjonowaniem)

Lp.	Numer działki	Powierzchnia (ha)	Jednostka gospodarująca nieruchomością	Położenie nieruchomości
1	2	3	4	5
1.	1048/2	0,1744 ha	Starostwo Powiatowe w Żninie	Żnin, ul. Potockiego 1 88-400 Żnin siedziba Starostwa

Ad.2.

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIONYCH ODPLATNIE

Lp.	Numer działki	Powierzchnia (ha)	Jednostka gospodarująca nieruchomością	Położenie nieruchomości
1	2	3	4	5
1.	140/6 (lokal mieszkalny nr 8 i nr 10 oraz lokal użytkowy)	0,4406 ha	Dom Pomocy Społecznej w Podobowicach	Podobowice
2.	119/6 140	1,1818 ha 0,4900 ha	Zarząd Dróg Powiatowych w Żninie z siedzibą w Podgórzynie	Podgórzyn 62a Skórki
3.	2855 (lokal użytkowy nr 2 o pow. 2037 m ²)	0,7932 ha	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Żninie	Żnin, ul. Szpitalna 32

Ad. 3

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIONYCH NIEODPLATNIE JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM POWIATU ŻNIŃSKIEGO I INNYM PODMIOTOM (trwały zarząd, użyczenie)

Lp.	Numer działki	Powierzchnia (ha)	Jednostka gospodarująca nieruchomością	Położenie nieruchomości
1	2	3	4	5
1.	749/2 750 751/1	0,6925 ha 0,1254 ha 0,2423 ha	I Liceum Ogólnokształcące w Żninie im. Braci Śniadeckich	Żnin ul. Sienkiewicza 1
			Zespół Szkół Technicznych w	Żnin ul. Browarowa 14

2.	2724/17	1,9679 ha	Żninie	
3.	289/2 783	0,2120 ha 0,2670 ha	Zespół Szkół Branżowych i Ogólnokształcących w Łabiszynie	Łabiszyn ul. Poznańska 10
4.	2853 2854	0,1309 ha 0,1854 ha	Zespół Szkół Ekonomiczno- Handlowych w Żninie	Żnin ul. Śniadeckich 22 ul. Śniadeckich 18
5.	435/4	0,6132 ha	Zespół Szkół Specjalnych w Żninie	Żnin ul. Mickiewicza 32
6.	749/1	0,0374 ha	Centrum Kształcenia Ustawicznego w Żninie	Żnin ul. Sienkiewicza 1a
7.	196/2	5,6522 ha	Dom Pomocy Społecznej w Tonowie	Tonowo
8.	140/4 140/7	0,16 ha 2,3820 ha	Dom Pomocy Społecznej w Podobowicach	Podobowice
9.	403	0,9844 ha	Dom Pomocy Społecznej w Barcinie	Barcin ul. Polna 30
10.	2851/4	1,4612 ha	Pałuckie Centrum Zdrowia Spółka z o.o. w Żninie	Żnin ul. Szpitalna 30
11.	516 527/1	0,7649 ha 0,7521 ha	Janowieckie Stowarzyszenie Oświatowe	Janowiec Wlkp. ul. 3 Maja 30 ul. Dębowa
12.	4/19	0,6145 ha	Pałuckie Stowarzyszenie „PRZYSZŁOŚĆ”	Piechcin ul. Radłowska
13.	3/21	2,9096 ha	Gąsawskie Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Społeczno- Wychowawczych im. Jadwigi Dziubińskiej w Gąsawie	Gąsawa ul. Żnińska 6
14.	195/4 (pomieszczenia o pow. 104 m ²)	0,1549 ha	Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Janowcu Wlkp.	Janowiec Wlkp. ul. Strzelecka 8
15.	195/4 (pomieszczenia o pow. 85,79 m ²)	0,1549 ha	Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury w Janowcu Wlkp.	Janowiec Wlkp. ul. Strzelecka 8

Ad. 4**ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO NABYCIA
NA RZECZ POWIATU ŻNIŃSKIEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH
Z PRZEZNACZENIEM POD DROGI POWIATOWE**

Lp.	Numer działki	Powierzchnia (ha)	Jednostka gospodarująca nieruchomością	Położenie nieruchomości
1.	cz. 140/1	0,0005	Osoby fizyczne	Żerniki, gmina Janowiec Wlkp.
2.	134/1	0,0002	Osoby fizyczne	Żerniki, gmina Janowiec Wlkp.
3.	508	0,0003	Osoby fizyczne	Janowiec Wlkp.

***Zasobem nieruchomości Powiatu gospodaruje Zarząd Powiatu w Żninie
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) 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, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- 10) składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Żnińskiego oraz o wpis w księdze wieczystej.

IV. Prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości.***1. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.***

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

Nabycie nieruchomości do zasobu odbywać może się poprzez: kupno, zamianę, przyjęcie darowizny. Przewidywane jest dalsze kontynuowanie działań w celu nabycia nieruchomości na których usytuowane są drogi powiatowe z mocy prawa oraz w trybie przepisów szczególnych. W celu regulacji praw Powiatu do tych

nieruchomości przewiduje się również nabycie nieruchomości w formie darowizny, nieodpłatnego przekazania lub zakupu.

W tym celu oraz w innych przypadkach nabycie na cele publiczne możliwe jest również poprzez kupno lub zamianę nieruchomości pomiędzy Powiatem, a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego i innymi osobami fizycznymi lub prawnymi.

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

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 zasobu oraz nabywaniem do zasobu.

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

- 1) zakup energii elektrycznej,
- 2) zakup usług remontowych,
- 3) zakup usług pozostałych, takich jak:
 - a) podziały geodezyjne
 - b) wyceny nieruchomości
 - c) ogłoszenia prasowe
 - d) dokumenty dotyczące regulacji dróg
 - e) koszty sporządzenia aktów notarialnych
 - f) dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków i odbioru odpadów komunalnych
- 4) odszkodowania za przejęte nieruchomości,
- 5) koszty sądowe (wpisy/wykreślenia prawa, odpisy z ksiąg wieczystych, zakładanie ksiąg wieczystych),
- 6) podatek od nieruchomości,
- 7) koszty utrzymania lokali (administrowanie nieruchomością),
- 8) remonty budynków,
- 9) różne opłaty i składki.

W latach 2024-2026 wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od podejmowanych w stosunku do tych nieruchomości działań, w szczególności konserwacji i remontów. Prognozuje się wzrost kosztów o ok. 10 % w każdym kolejnym roku.

Biorąc pod uwagę poziom kosztów z lat ubiegłych oraz zaplanowane działania w tym zakresie wydatki te mogą kształtować się na poziomie ok. 130.000 zł rocznie. Wydatki te obejmują również koszty regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

Dochody z opłat czynszowych kształtować się będą na poziomie ok. 30.000 zł rocznie.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu Żnińskiego nie generują z tego tytułu dochodów ze względu na ich nieodpłatne przekazanie (np. szkoły, pod drogi) z wyjątkiem Domu Pomocy Społecznej w Podobowicach, Zarządu Dróg Powiatowych w Żninie z siedzibą w Podgórzynie oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Żninie. Opłata roczna z tytułu oddania w trwały zarząd wynosi aktualnie 1.120 zł.

Przewiduje się, że w latach 2024-2026 nastąpi wzrost wysokości opłat z tytułu najmu i dzierżawy z uwzględnieniem wartości wskaźnika waloryzacji, którego podstawą obliczenia są miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ze względu na występującą corocznie inflację.

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

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 Żninie z siedzibą w Podgórzynie powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Jednakże należy zaznaczyć, że zwiększanie się powierzchni tych gruntów zależy będzie od intensywności podejmowanych w tym zakresie działań oraz od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych 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.

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu.

W omawianym okresie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu. Przy aktualizacji opłaty rocznej ponoszone koszty sporządzenia operatu szacunkowego są dużo wyższe niż zaktualizowana opłata roczna.

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.

V. Program zagospodarowania nieruchomości Powiatu.

W latach 2024-2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Powiatu Żnińskiego następujących czynności:

1. Nieruchomości nabywane nieodpłatnie od Skarbu Państwa lub od osób fizycznych i prawnych pod drogi publiczne przekazywane będą sukcesywnie w trwały zarząd na rzecz zarządcy dróg powiatowych.

2. Kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych.

3. 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 Żninie oraz uchwał organu wykonawczego - Zarządu Powiatu w Żninie.

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