

PLAN

REALIZACJI POLITYKI
GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
POWIATU CZARNKOWSKO-TRZCIANECKIEGO

NA LATA 2017 – 2020

Czarnków, lipiec 2017 r.

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego „Planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego na lata 2017-2020”, stanowią przepisy art. 25, 25b w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2016.2147).

Na podstawie wyżej powołanych przepisów organem uprawnionym do gospodarowania nieruchomościami Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego jest Zarząd Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

Zgodnie z przytoczonymi przepisami Plan dotyczy nieruchomości, które na dzień 20 lipca 2017 roku stanowią przedmiot własności Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości powiatowych, polega na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, współpracy z innymi organami 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 użyczeniu.

Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienia powierzchni ogółu nieruchomości wraz z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd i użyczenie jednostkom organizacyjnym Powiatu,
- 2) prognozę:
 - * dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - * przewidywany poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - * szacunkowy poziom wpływów osiągniętych opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - * dotyczącą prognozowanych dochodów z aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - * program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Opracowany plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami określa jedynie główne kierunki działań.

W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie, w zależności od stanowiska Zarządu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

Wszystkie wpływy otrzymywane z tytułu gospodarowania nieruchomościami stanowią środki własne Powiatu, a wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości również pokrywane są ze środków własnych.

II. Zestawienie powierzchni zasobu, według stanu na dzień 20.07.2017 r.

1. Podział zasobu, użytkowania, trwałego zarządu oraz gruntów w użyczeniu

Lp.	Rodzaj zasobu	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %	Ilość jednostek organizacyjnych
1.	Pozostały zasób powiatowy	25	50,8080	11,08	-
2.	Nieodpłatne użytkowanie	23	2,8167	0,61	2
3.	Trwały zarząd	708	404,6271	88,17	18
4.	Użyczenie od JST	4	0,6524	0,14	0
	RAZEM	760	458,9042	100,0	20

2. Podział trwałego zarządu w podziale na gminy, bez ZDP Czarnków

Lp.	Gmina	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %	Ilość jednostek organizacyjnych
1.	Miejska Czarnków	10	4,8313	15,3	3
2.	Czarnków	3	4,1600	13,2	3
3.	Trzcianka MiGm	32	18,1835	57,6	9
4.	Drawsko	0	0	0	0
5.	Lubasz	0	0	0	0
6.	Połajewo	0	0	0	0
7.	Wieleń	2	0,7916	2,5	2
8.	Krzyż Wlkp.	6	3,5996	11,4	2
	RAZEM	53	31,5660	100,0	18

3. Podział trwałego zarządu w ZDP Czarnków w podziale na gminy

Lp.	Gmina	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %
1.	Miejska Czarnków	10	6,0514	1,62
2.	Czarnków	212	66,2631	17,76
3.	Trzcianka MiGm	113	120,2563	32,24
4.	Drawsko	14	17,7170	4,75
5.	Lubasz	99	40,8298	10,95
6.	Połajewo	18	19,5498	5,24
7.	Wieleń	86	80,7423	21,64
8.	Krzyż Wlkp.	103	21,6514	5,80
	RAZEM	655	373,0611	100,00

4. Podział użytkowania (ZZOZ Czarnków, Szpital w Trzcieńce) w podziale na gminy

Lp.	Gmina	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %
1.	Miejska Czarnków	4	0,7490	26,6
2.	Trzcianka MiGm	19	2,0677	73,4
	RAZEM	23	2,8167	100,0

5. Podział zasobu w podziale na gminy

Lp.	Gmina	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %
1.	Miejska Czarnków	8	6,5687	12,93
2.	Czarnków	2	1,4435	2,84
3.	Trzcianka MiGm	10	42,1295	82,92
4.	Drawsko	0	0	0,00
5.	Lubasz	0	0	0,00
6.	Połajewo	0	0	0,00
7.	Wieleń	0	0	0,00
8.	Krzyż Wlkp.	5	0,6663	1,31
	RAZEM	25	50,8080	100,00

6. Podział zasobu na nieruchomości zabudowane i niezabudowane w gminach

Lp.	Gmina	Ilość działek zabudowanych	Powierzchnia działek w ha	Ilość działek niezabudowanych	Powierzchnia działek w ha
1.	Miejska Czarnków	6	1,0284	2	5,5403
2.	Czarnków	1	0,0535	1	1,3900
3.	Trzcianka MiGm	4	0,2926	6	41,8369
4.	Drawsko	0	0,0000	0	0,0000
5.	Lubasz	0	0,0000	0	0,0000
6.	Połajewo	0	0,0000	0	0,0000
7.	Wieleń	0	0,0000	0	0,0000
8.	Krzyż Wlkp.	3	0,2432	2	0,4231
	RAZEM	14	1,6177	11	49,1903

III. Prognoza

1. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości może odbywać się poprzez:

sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie.

Nabycie nieruchomości do zasobu odbywać może się poprzez:

kupno, zamianę, przyjęcie darowizny, nabycie prawa wieczystego użytkowania oraz komunalizację, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Przewidywana jest dalsza komunalizacja dróg powiatowych z mocy prawa oraz w trybie przepisów szczególnych. W celu regulacji praw Powiatu do dróg powiatowych 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 JST.

Przewiduje się, po upływie okresów trwania umów, ponowne zawarcie umów 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 oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego (np. wznowienia granic, rozgraniczenia, podziały, łączenie działek).

Przewiduje się w okresach trzyletnich sporządzanie aktualizacji wartości nieruchomości oraz określenia na ich podstawie cen rynkowych nieruchomości w celu ustalenia wielkości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. W 2017 roku aktualizacja opłat rocznych dotyczyć będzie nieruchomości oddanych w trwałe zarząd na rzecz ZDP w Czarnkowie MOS w Białej oraz PCPR w Trzciance. W latach kolejnych zaktualizowane zostaną opłaty roczne pozostałych jednostek organizacyjnych.

W 2018 roku przewiduje się obciążenie nieruchomości Powiatu prawem służebności przesyłu. Dotyczy to nieruchomości, co do których wyrażona została zgoda Zarządu Powiatu na wejście inwestora na grunt celem realizacji inwestycji sieci przesyłowych.

Do końca marca 2021 roku przewidywana jest spłata należności rozłożonej na raty wraz z odsetkami za sprzedaż nieruchomości zabudowanej.

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

Wielkość wydatków na utrzymanie nieruchomości określa każdego roku uchwała Rady Powiatu. Zgodnie z nią na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami w 2017 roku zaplanowano m.in. wydatki na:

- zakup energii elektrycznej i dostarczanie wody –	57.000,00 zł
- zakup usług remontowych	- 7.600,00 zł
- zakup usług napraw	- 3.600,00 zł
- zakup usług pozostałych:	
* podziały geodezyjne	- 5.000,00 zł
* wyceny nieruchomości do sprzedaży oraz aktualizacji opłat za trwały zarząd	- 8.000,00 zł
* ogłoszenia prasowe dot. sprzedaży nieruchomości lub dzierżawy	- 2.000,00 zł
* dokumenty dot. regulacji dróg	- 1.000,00 zł
* koszty sporządzenia aktów notarialnych	- 3.500,00 zł
* zakupy usług odprowadzania ścieków i odbioru odpadów komunalnych	- 7.300,00 zł
- odszkodowania za przejęte nieruchomości	- 15.000,00 zł
- koszty sądowe (wpisy/wykreślenia prawa, odpisy KW, zakładanie ksiąg)	- 2.200,00 zł
- podatek od nieruchomości	- 19.400,00 zł
- koszty utrzymania lokali	- 18.920,00 zł
- różne opłaty i składki	- 1.900,00 zł

W latach 2018-2020 wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wielkości określonych w uchwale Rady Powiatu. Prognozuje się wzrost kosztów o 1,5-2,5% w każdym kolejnym roku.

3. Wpływy osiągnięte z tytułu sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, najmu i dzierżawy nieruchomości zasobu.

Lp.	Rodzaj zasobu	Przewidywany dochód ogółem w PLN w latach 2018-2020
1.	Dzierżawa najem	250.000,00
2.	Trwały zarząd	170.000,00
3.	Sprzedaż	23.869,00 60.000,00
	RAZEM	503.869,00

Wskutek aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przewiduje się wzrost dochodu o ok. 2% w stosunku od dochodu z 2017 roku.

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

Planowana aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

- a) w **2017 roku - 12 działek** (siedziba Zarządu Dróg Powiatowych w Czarnkowie, Obwody Drogowe we Wrzeszczynie gm. Wieleń i Trzciance oraz place składowe w Romanowie Dolnym gm. Czarnków, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Trzciance, Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Białej).
- b) w **2018 roku - 6 działek** (Domy Pomocy Społecznej: Trzcianka, Wieleń, Gębice, Powiatowy Urząd Pracy: Wieleń i Trzcianka)

IV. Program zagospodarowania nieruchomości Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

- a. Nieruchomości nabywane nieodpłatnie od Skarbu Państwa lub od osób fizycznych i prawnych pod drogi publiczne przekazywane będą sukcesywnie w trwałe zarząd na rzecz zarządcy dróg powiatowych.
- b. W bieżącym roku przewidziano do sprzedaży jedną nieruchomość lokalową, która obecnie nie stanowi przedmiotu najmu (lokal wolny). Dotyczy to lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Czarnkowie przy ul. Kościuszki 91b.
Pozostałe lokale mieszkalne są przedmiotem najmu na czas nieokreślony (Krzyż Wlkp. przy ul. Wojska Polskiego 73/4 oraz Czarnków, ul. Kościuszki 91b lokal nr 7).
- c. Grunty rolne stanowiące działki położone w Białej gm. Trzcianka obecnie przeznaczone zostały do dzierżawy na okres 2 lat. Po upływie tego terminu przewidywana jest ich dalsza dzierżawa.
- d. Grunty rolne stanowiące dwie działki położone w Czarnkowie w rejonie ul. Chodzieskiej wydzierżawione są do końca grudnia 2019 roku i przewidywana jest ich dalsza dzierżawa.
- e. Działka przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele boiska sportowego, położona w obrębie Brzeźno gm. Czarnków (w rejonie ul. Chodzieskiej, w Czarnkowie) zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy miasta Czarnków, nie jest przewidziana do dzierżawy ze względu na jej specyficzne przeznaczenie. Zarząd Powiatu złoży wniosek do Gminy Czarnków w zakresie propozycji zmiany przeznaczenia tej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- f. Do sprzedaży, zamiany lub dzierżawy może być przeznaczona niezabudowana działka położona w Czarnkowie w rejonie ul. Chodzieskiej, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele podstawowe ujęcia wód geotermalnych, ciepłowni miejskiej, w funkcji uzupełniającej przeznaczona jest na cele techniczne administracji.

g. Trzy zabudowane działki położone w Czarnkowie przy ul. Ogrodowej oddane zostały w użyczenie na rzecz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Czarnkowie do listopada 2019 roku. Przewiduje się dalsze użyczenie tych działek na rzecz KPPSP lub w miarę potrzeb zaproponuje się Skarbowi Państwa zamianę tych działek na inne grunty.

h. Jedna działka zabudowana położona w Czarnkowie przy ul. Rybaki 3 stanowi siedzibę Starostwa Powiatowego w Czarnkowie (współwłasność w udziale 7940/10000 z Gminą Czarnków), a dwie działki zabudowane położone w Trzciance przy ul. 27 Stycznia 42 stanowią Delegaturę Wydziałów Starostwa w Trzciance.

i. Jedna działka zabudowana (udział w 646/1000) położona w Krzyżu Wlkp. przy ul. Wojska Polskiego w części (I piętro) użyczona jest na rzecz Stowarzyszenia Na Rzecz Dziecka i Rodziny „Słoneczny Dom” w Krzyżu Wlkp. do końca 2017 roku. Przewiduje się jej dzierżawę lub użyczenie na rzecz jednostki, która wykonywała będzie zadania statutowe Powiatu z zakresu prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

j. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w Trzciance przy ul. Mickiewicza użyczona jest na rzecz Stowarzyszenia „Pomagajmy Dzieciom” w Trzciance do końca 2021 roku. Przewiduje się jej dzierżawę lub użyczenie na rzecz jednostki, która wykonywała będzie zadania statutowe Powiatu z zakresu prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

k. Dwie działki zabudowane halą widowiskowo-sportową, położone w Trzciance przy ul. Żeromskiego (współwłasność z Gminą Trzcianka) administrowane są przez Młodzieżowy Dom Kultury w Trzciance na zasadzie Porozumienia.

l. Jedna działka zabudowana oczyszczalnią ścieków położona w Górze gm. Czarnków wydzierżawiana jest corocznie na podstawie uchwały Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianieckiego przez okres 10 lat na rzecz Zespołu Szkół Leśnych (od 2010 roku).

m. Trzy działki niezabudowane położone w Krzyżu Wlkp. w rejonie ul. Sikorskiego, Moniuszki, Kochanowskiego i Zielonej są zagospodarowane. Dwie z działek stanowią drogi wewnętrzne, osiedlowe, trzecia, największa działka przeznaczona jest w m.p.z.p. na cele zieleni miejskiej oraz usługi sportu i rekreacji.

Zarząd Powiatu w 2016 roku złożył wniosek do Gminy Krzyż Wlkp. o zmianę przeznaczenia tej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na cele budownictwa mieszkaniowego.

W latach 2017-2020, poza gruntami pod drogami powiatowymi, nie przewiduje się zmian w zasobie stanowiącym nieruchomości przekazane w trwałą zarząd na rzecz powiatowych jednostek organizacyjnych.

W latach 2017-2020 nie przewiduje się zmian w stanie nieruchomości przekazanych w użytkowanie na rzecz dwóch samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Sytuacja taka zaistnieć może jednakże w przypadku likwidacji istniejącej jednostki organizacyjnej, przekształceń lub utworzenia nowej jednostki.

W latach 2017-2020 nie przewiduje się sprzedaży gruntów rolnych.

Wydzierżawianie i użyczanie nieruchomości odbywać będzie się na podstawie indywidualnych, umotywowanych wniosków.