

PLAN

REALIZACJI POLITYKI
GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
POWIATU CZARNKOWSKO-TRZCIANECKIEGO

NA LATA 2020 – 2023

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 (Dz. U. 2020, poz. 65 – t.j.).

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 1 lipca 2020 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 30.06.2020 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	42	53,8488	9,97	-
2.	Nieodpłatne użytkowanie	23	2,8167	0,52	2
3.	Trwały zarząd	811	482,7324	89,35	17
4.	Użyczenie od JST	5	0,8491	0,16	1
	RAZEM	881	540,2470	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	19

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	1,34
2.	Czarnków Gmina	245	88,6158	19,64
3.	Trzcianka MiGm	135	122,2658	27,10
4.	Drawsko	14	17,7170	3,93
5.	Lubasz	117	50,7529	11,25
6.	Połajewo	47	63,3504	14,04
7.	Wieleń	86	80,7423	17,90
8.	Krzyż Wlkp.	104	21,6708	4,80
	RAZEM	758	451,1664	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. Zasób w podziale na gminy

Lp.	Gmina	Ilość działek	Powierzchnia działek w ha	Powierzchnia w %
1.	Miejska Czarnków	8	6,6232	12,30
2.	Czarnków Gmina	5	4,3391	8,06
3.	Trzcianka MiGm	13	42,0712	78,13
4.	Drawsko	0	0	0,09
5.	Lubasz	1	0,0535	0,10
6.	Połajewo	9	0,0846	0,16
7.	Wieleń	0	0	0,00
8.	Krzyż Wlkp.	6	0,6772	1,26
	RAZEM	42	53,8488	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	5,5948
2.	Czarnków Gmina	4	2,9491	1	1,3900
3.	Trzcianka MiGm	4	0,2926	9	41,7786
4.	Drawsko	0	0,0000	0	0,0000
5.	Lubasz	1	0,0535	0	0,0000
6.	Połajewo	0	0,0000	9	0,0846
7.	Wieleń	0	0,0000	0	0,0000
8.	Krzyż Wlkp.	3	0,2432	3	0,4340
	RAZEM	18	4,5668	24	49,2820

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 2021 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 dla pozostałych jednostek organizacyjnych, t.j. Domów Pomocy Społecznej i Powiatowego Urzędu Pracy w Czarnkowie .

W 2021 roku i latach następnych przewiduje się obciążenie nieruchomości Powiatu prawem służebności przesyłu. Dotyczy to nieruchomości, co do których wyrażona zostanie zgoda Zarządu Powiatu na wejście inwestora na grunt celem realizacji inwestycji sieci przesyłowych.

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

Wielkość wydatków na utrzymanie nieruchomości określa każdego roku uchwała budżetowa powiatu. Zgodnie z nią na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami w 2020 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 2021-2023 wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wielkości określonych w uchwale Rady Powiatu. Prognozuje się średni wzrost kosztów o 2,8 - 4,2% 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 2021-2023
1.	Dzierżawa najem	302.605,00
2.	Trwały zarząd	192.275,00
3.	Sprzedaż	25.000,00
	RAZEM	519.880,00

Wskutek aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przewiduje się wzrost dochodu o ok. 2% w stosunku od dochodu z 2020 roku.

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

Planowana aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

- a) w 2020 roku - 6 działek (Domy Pomocy Społecznej: Trzcianka, Wieleń, Gębice, Powiatowy Urząd Pracy: Wieleń i Trzcianka),
- b) w 2021 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).

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 trwały zarząd na rzecz zarządcy dróg powiatowych.
- b. Lokale mieszkalne w liczbie dwa są przedmiotem najmu na czas nieokreślony (Krzyż Wlkp. przy ul. Wojska Polskiego 73/4 oraz Czarnków, ul. Kościuszki 91b lokal nr 7) i w najbliższym czasie nie przewiduje się ich sprzedaży.
- c. Grunty rolne stanowiące działki położone w Białej gm. Trzcianka przeznaczone zostały do dzierżawy na okres 5 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 2021 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 w m.p.z.p. Zarząd Powiatu przewiduje złożenie 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 2022 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 2022 roku. Przewiduje się jej dzierżawę lub użyczenie na rzecz jednostki, która wykonywała będzie zadania statutowe Powiatu z zakresu prowadzenia całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej. Na zasadzie umów dzierżawy z podmiotami fizycznymi wynajęte są również niemal wszystkie pomieszczenia w części parterowej w.w. budynku (pomieszczenie kuchni wraz ze sprzętem AGD i zapleczem oraz dwa inne pomieszczenia).

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 12 lat na rzecz Zespołu Szkół Leśnych (od 2010 roku). W dniu 1 czerwca 2010 roku pomiędzy Zarządem Powiatu Czarnkowsko-Trzcianieckiego a Zespołem Szkół im. J. Kłoski w Goraju zawarte zostało Porozumienie dotyczące dzierżawy działki zabudowanej oczyszczalnią ścieków. W 2022 roku na podstawie tego Porozumienia, po 12 kolejnych latach corocznej dzierżawy Powiat zobowiązany jest do nieodpłatnego przekazania tej działki zabudowanej na rzecz Szkoły reprezentowanej przez Skarb Państwa.

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 (po warsztatach ZSZ w Krzyżu Wlkp.) poprzez działania podjęte jeszcze w 2016 roku przez tut. Starostwo przeznaczona została w m.p.z.p. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części jako obszar zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz zaplanowano niewielki skrawek zieleni urządzonej wraz z drogami publicznymi lokalnymi i dojazdowymi.

W latach 2020-2023, poza sukcesywnym przekazywaniem działek w trwały zarząd na rzecz ZDP pod drogami powiatowymi, przewiduje się również poszerzenie siedziby ZDP w Czarnkowie, celem zapewnienia lepszego jej wykorzystania.

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 2020-2023 nie przewiduje się sprzedaży gruntów rolnych.

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