

UCHWAŁA NR 226/722/21
ZARZĄDU POWIATU KARKONOSKIEGO

z dnia 14 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego na lata 2021-2023

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920 ze zm.) oraz art. 25b w zw. z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), Zarząd Powiatu Karkonoskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Zarząd Powiatu Karkonoskiego przyjmuje Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego na lata 2021-2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Starosta Karkonoski

Krzysztof Wiśniewski

Wicestarosta Karkonoski

Jarosław Kotliński
Członek Zarządu Powiatu

Artur Smolarek

Załącznik do uchwały Nr 226/722/21
Zarządu Powiatu Karkonoskiego
z dnia 14 grudnia 2021 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI POWIATU KARKONOSKIEGO NA LATA 2021-2023



Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego na lata 2021-2023

Podstawę prawną opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego stanowią przepisy: art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2020 r., poz. 920 ze zm.) oraz art. 25 b w zw. z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 202 r., poz. 1899 ze zm.). Zgodnie z powołanymi powyżej przepisami zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu, zaś plan wykorzystania zasobu, opracowuje się na okres 3 lat.

Plan dotyczy nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Powiatu Karkonoskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości oraz ich wycenie, zabezpieczaniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu nieruchomości a także ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, osobista i przesyłu, hipoteka).

Ponadto gospodarowanie nieruchomościami polega na współpracy z innymi podmiotami gospodarującymi nieruchomościami Powiatu lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, jak również na podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Karkonoskiego oraz o wpis w księgach wieczystych prawa własności na rzecz Powiatu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Powiatu Karkonoskiego odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i akty prawa miejscowego stanowione przez Zarząd oraz Radę Powiatu Karkonoskiego.

Rozdział II

Założenia planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości

Zgodnie z regulacją zawartą w treści art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu winien określać główne kierunki działań Zarządu Powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w jego skład. Plan opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. Prognozę dotyczącą:
 - udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Należy podkreślić, że opracowany plan określa jedynie główne kierunki działań w tym zasobie, przy czym plan ten może być modyfikowany w zależności od potrzeb, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie przez Zarząd Powiatu Karkonoskiego.

Rozdział III

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Zestawienia powierzchni zasobu zostały ujęte w formie tabelarycznej i obrazują stan zasobu na dzień 31 grudnia 2020 r.

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.

Poniższe zestawienie ze względu na dużą liczbę nieruchomości (działek) nie obejmuje gruntów zajętych pod publiczne drogi powiatowe, które są wyłączone z obrotu i z tego względu nie są objęte niniejszym planem.

W użytkowanie wieczyste oddane były dwie nieruchomości:

- położona w Jeleniej Górze przy ul. Muzealnej oznaczona jako działka nr 185/19 o pow. 0,0032 ha;
- położona w Karpaczu obręb 0003 oznaczona jako działka nr 651/48 o pow. 0,0228 ha.

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 oddane w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych Powiatu Karkonoskiego,
- 3) nieruchomości oddane w użyczenie,
- 4) nieruchomości nieudostępnione z zasobu.

Ad. 1) Zestawienie nieruchomości niezbędnych do działalności organu (budynki administracyjne wraz z gruntem związanym z ich funkcjonowaniem).

Lp.	Numer działki	Powierzchnia działki (ha)	Położenie	Nazwa jednostki gospodarującej
1.	1/14	0,5680	Jelenia Góra, ul. Podchorążych 15	Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze
2.	18	0,1374	Jelenia Góra, ul. Kochanowskiego 10	Starostwo Powiatowe w Jeleniej Górze

Ad. 2) Zestawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu Karkonoskiego.

Lp.	Numer działki	Powierzchnia działki (ha)	Położenie, wykorzystanie	Nazwa jednostki gospodarującej
1.	513	0,77	Piechowice ul. Świerczewskiego 21 obręb 0008	Zespół Szkół Technicznych i Licealnych
2.	396	0,2961	Piechowice ul. Świerczewskiego 21 obręb 0008	Zespół Szkół Technicznych i Licealnych
3.	193	3,2225	Szklarska Poręba ul. Górna 29 obręb 0002	Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy
4.	609	0,1518	Szklarska Poręba ul. Franciszkańska 34 obręb 0005	Zespół Szkół Ogólnokształcących i Szkoły Mistrzostwa Sportowego w Biathlonie im. Jana Izydora Sztaudyngera
5.	664/1	0,6602	Szklarska Poręba ul. Bronka Czecha obręb 0006	Dom Dziecka im. Marii Konopnickiej
6.	269	1,1000	Sosnówka 189 gm. Podgórzyn obręb 0007	Dom Pomocy Społecznej
	282	0,1700		
7.	98	0,7299	Kowary ul. Waryńskiego 38 obręb 0003	Dom Pomocy Społecznej
8.	376/4	0,1180	Miłków 138 gm. Podgórzyn obręb 0004	Dom Pomocy Społecznej „Junior”
	407	2,0400		
	410	1,0200		
9.	355/1	0,9600	Miłków 138 gm. Podgórzyn obręb 0004	Dom Pomocy Społecznej „Junior”
10.	63	10,01	Janowice Wielkie ul. Chłopska 1 obręb 0001	Dom Pomocy Społecznej

Ad. 3) Zestawienie nieruchomości oddanych w użyczenie.

Lp.	Numer działki	Powierzchnia działki (ha)	Powierzchnia budynku oddana w użyczenie	Nazwa jednostki gospodarującej	Informacje dodatkowe
1.	1/14	0,5680	1274,84 m ²	Powiatowy Urząd Pracy	umowa z dnia 04.02.2020 r., czas nieoznaczony, siedziba
2.	1/14	0,5680	387,40 m ²	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	umowa z dnia 25.02.2019 r., czas nieoznaczony, siedziba
3.	1/14	0,5680	188,59 m ²	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie	umowa z dnia 27.02.2019 r., czas nieoznaczony, siedziba
5.	1/14	0,5680	1 m ²	Skarb Państwa	umowa z dnia 07.05.2007 r., czas nieoznaczony

Ad. 4) Zestawienie nieruchomości udostępnionych z zasobu.

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Wartość nieruchomości z operatu szacunkowego	Informacje dodatkowe
1.	Jelenia Góra ul. Podchorążych 11 obręb 0028NE	1/24	0,4318	1.862.143,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
2.	Strużnica 39 gm. Mysłakowice obręb 0010	111	0,1600	52.300,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego
3.	Szklarska Poręba ul. Wiejska, obręb 0003	67	1,1171	741.800,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
4.	Miłków gm. Podgórzyn	376/2 376/3 376/5	0,0600 0,0500 2,3200	670.000,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
5.	Szklarska Poręba ul. Chopina 6	149/6	1,2274	7.847.852,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,

Rozdział IV

Prognozy

§ 1

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości może odbywać się w szczególności poprzez:

- 1) sprzedaż,
- 2) zamianę,
- 3) oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub w dzierżawę,
- 4) użyczenie,
- 5) oddanie w trwałe zarząd,
- 6) darowiznę,

stosownie do obowiązujących w tym zakresie uregulowań prawnych.

Nabywanie nieruchomości do zasobu przez Powiat Karkonoski następuje w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z realizacją zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Przewidywane jest dalsze kontynuowanie działań mających na celu nabycie 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 nabywanie nieruchomości zajętych pod drogi. W wyniku tak prowadzonych działań, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się systematycznie powiększała.

Wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych 3 lat obowiązywania niniejszego planu wejdzie do zasobu, zależeć będzie od czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanów prawnych oraz od budżetu powiatu.

W miarę potrzeb wynikających z prowadzonych postępowań, przewiduje się dokonywanie podziałów nieruchomości oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Powiatu Karkonoskiego.

Przewiduje się także w miarę potrzeb, ustanawianie prawa trwałego zarządu nieruchomości na rzecz jednostek organizacyjnych Powiatu Karkonoskiego niezbędnych do realizacji ich zadań statutowych, a także wygaszanie tego prawa stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Planuje się prowadzenie procedur przetargowych oraz rokowań na zbycie nieruchomości, w odniesieniu do których zostały lub zostaną podjęte w czasie obowiązywania opracowanego planu, uchwały Zarządu Powiatu Karkonoskiego w sprawie przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

Należy pamiętać, że prognoza dotycząca udostępniania i nabywania nieruchomości jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania, celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. Jednakże realizacja powyższego zależeć będzie od wielu czynników, a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości jak również potrzeb i możliwości finansowych Powiatu Karkonoskiego.

§ 2

Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu została oparta na projekcie budżetu na 2022 rok i ujęta w formie tabelarycznej. Zgodnie z planem finansowym wydatków własnych na 2022 rok tytułem gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości planuje się wydatki w łącznej wysokości 29.100,00 zł (słownie złotych: dwadzieścia dziewięć tysięcy sto).

Dział	Rozdział	Paragraf	Treść	Wartość (w zł)
700			Gospodarka mieszkaniowa	29.100,00
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	29.100,00
		4210	Zakup materiałów i wyposażenia	200,00
		4260	Zakup energii	3.000,00
		4300	Zakup usług pozostałych	20.000,00
		4480	Podatek od nieruchomości	1.500,00
		4500	Pozostałe podatki na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	100,00
		4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	2.000,00

W latach 2021-2023 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na te cele w planach budżetowych na kolejne lata. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetowania można założyć, iż wydatki z tytułu gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania planu zachowane będą na podobnym poziomie jak w roku 2020.

§ 3

Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu Karkonoskiego nie generują dochodów ze względu na ich nieodpłatne przekazanie i ustawowe zwolnienia z ponoszenia opłat z tytułu ustanowionego trwałego zarządu.

Opłaty z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd wynoszą:

- za działkę położoną w Jeleniej Górze oznaczoną nr 185/19 - 65,00 zł;
- za działkę położoną w Karpaczu oznaczoną nr 651/48 - 600,55 zł.

W roku 2022 dokonana zostanie aktualizacja opłat rocznych w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości ustaloną w operacie szacunkowym. Zatem w roku 2023 r. dochód z tego tytułu pozostanie na dotychczasowym poziomie, nowa opłata obowiązywać będzie począwszy od 2023 r.

Rozdział V

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Karkonoskiego na lata 2021-2023 powinien stanowić swoistą strategię gospodarowania nieruchomościami powiatowymi w sposób racjonalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Ponadto powinien się on opierać na obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa, podjętych uchwał Rady Powiatu i Zarządu Powiatu Karkonoskiego dotyczących gospodarki nieruchomościami Powiatu.

Zaznacza się, że w stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Program zagospodarowania nieruchomości proponuję podzielono na poniższej wymienione grupy i ujęto w formie tabelarycznej:

- 1) Nieruchomości planowane do nabycia w celu realizacji zadań własnych Powiatu Karkonoskiego

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia w ha	Cel
1.	Głębock gm. Podgórzyn	133	0,44	droga powiatowa
2.	Podgórzyn	366/9	0,07	droga powiatowa

- 2) Nieruchomości planowane do sprzedaży

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Wartość nieruchomości z operatu szacunkowego	Informacje dodatkowe
1.	Jelenia Góra ul. Podchorążych 11 obręb 0028NE	1/24	0,4318	1.862.143,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
2.	Strużnica 39 gm. Mysłakowice obręb 0010	111	0,1600	52.300,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego
3.	Szklarska Poręba ul. Wiejska, obręb 0003	67	1,1171	741.800,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
4.	Miłków gm. Podgórzyn	376/2 376/3 376/5	600 500 23200	670.000,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
5.	Szklarska Poręba ul. Chopina 6	149/6	1,2274	7.847.852,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,

Planuje się ponadto realizację innych zadań i czynności, nieuwjętych w niniejszym planie, których na dzień opracowania nie da się przewidzieć a które będą wynikały z bieżących wniosków składanych przez osoby fizyczne, prawne lub inne podmioty a także przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego do Zarządu Powiatu Karkonoskiego.

W ramach realizacji opracowanego programu zagospodarowania nieruchomości powiatowych mogą wystąpić koszty przygotowania nieruchomości do udostępnienia lub utrzymania związane z:

- 1) dokonaniem podziałów, wznowieniem granic;
- 2) uregulowania zapisów w księgach wieczystych;
- 3) ogłoszenia prasowe, internetowe, reklama itp.;
- 4) remonty i naprawy bieżące obiektów stanowiących własność Powiatu;

Wydatki na czynności objęte opracowanym planem, a także te nim nieprzewidziane, a wynikłe w trakcie jego obowiązywania będą realizowane w ramach przyznanego budżetu w uchwale budżetowej na dany rok.

UZASADNIENIE

Na podstawie przepisów art. 25b w zw. z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) nałożony został obowiązek sporządzenia planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości.

Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje jakie elementy powinien zawierać dany plan.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.