

UCHWAŁA NR 30/94/24
ZARZĄDU POWIATU KARKONOSKIEGO

z dnia 18 września 2024 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego 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 2024 r. poz. 107) oraz art. 25b w zw. z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), Zarząd Powiatu Karkonoskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Zarząd Powiatu Karkonoskiego przyjmuje Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego na lata 2024-2026, 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

Wicestarosta Karkonoski

Krzysztof Wiśniewski

Mirosław Górecki

Członek Zarządu Powiatu

Sławomir Celt

Załącznik do uchwały Nr 30/94/24
Zarządu Powiatu Karkonoskiego
z dnia 18 września 2024 r.

PLAN
WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
POWIATU KARKONOSKIEGO
NA LATA 2024-2026



Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Karkonoskiego na lata 2024-2026

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 107) oraz art. 25 b w zw. z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145). 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 osiągniętych 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 2023 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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. 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; wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 65,00 zł;
- położona w Karpaczu obręb 0003 oznaczona jako działka nr 651/48 o pow. 0,0228 ha, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 600,55 zł.

W roku 2024 dokonana zostanie aktualizacja opłat rocznych w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości ustaloną w operacie szacunkowym. Nowa opłata obowiązywać będzie począwszy od 2025 r.

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 udostępniane z zasobu (przeznaczone do zagospodarowania).

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. Przemysłowa 21 obręb 0008	Zespół Szkół Technicznych i Licealnych
2.	396	0,2961	Piechowice ul. Przemysłowa 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 Sztudyngera
6.	664/1	0,6602	Szklarska Poręba ul. Bronka Czecha 22 obręb 0006	Dom Dziecka im. Marii Konopnickiej
7.	269/1 282	0,8597 0,1700	Sosnówka gm. Podgórzyn ul. Liczyrzepy 87 obręb 0007	Dom Pomocy Społecznej

8.	98	0,7299	Kowary ul. Waryńskiego 38 obręb 0003	Dom Pomocy Społecznej
9.	376/4	0,1180	Miłków 138 gm. Podgórzyn obręb 0004	Dom Pomocy Społecznej „Junior”
	407	2,0400		
	410	1,0200		
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 04.02.2020r., czas nieoznaczony, siedziba
2.	1/14	0,5680	387,40 m ²	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	umowa z dnia 25.02.2019r., czas nieoznaczony, siedziba
3.	1/14	0,5680	188,59 m ²	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie	umowa z dnia 27.02.2019r., czas nieoznaczony, siedziba
5.	1/14	0,5680	1 m ²	Skarb Państwa	umowa z dnia 07.05.2007r., czas nieoznaczony

Ad. 4) Zestawienie nieruchomości udostępnianych z zasobu (przeznaczonych do zagospodarowania).

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Wartość nieruchomości z operatu szacunkowego w zł	Informacje dodatkowe
1.	Strużnica 39 gm. Mysłakowice obręb 0010	111	0,1600	52.300,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego
2.	Szklarska Poręba ul. Wiejska, obręb 0003	67	1,1171	741.800,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
3.	Szklarska Poręba ul. Chopina 6	149/6	1,2274	7 847 852,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
4.	Sosnówka gm. Podgórzyn ul. Liczyrzepy	269/2	0,2571	1 241 646,00	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, zależała 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 zależała 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 uchwale budżetowej na 2024 rok i ujęta w formie tabelarycznej. Zgodnie z planem finansowym wydatków własnych na 2024 rok tytułem gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości planuje się **wydatki w łącznej wysokości 48 750,00 zł** (słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt).

Dział	Rozdział	Paragraf	Treść	Wartość w zł
700			Gospodarka mieszkaniowa	48 750,00
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	48 750,00
		4210	Zakup materiałów i wyposażenia	2 000,00
		4260	Zakup energii	18 000,00
		4300	Zakup usług pozostałych	21 607,00
		4480	Podatek od nieruchomości	6 393,00
		4500	Pozostałe podatki na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	150,00
		4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	600,00

W latach 2024-2026 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 lat poprzednich.

§ 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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w użytkowanie wieczyste oddane były dwie nieruchomości:

- 1) położona w Jeleniej Górze przy ul. Muzealnej oznaczona jako działka nr 185/19 o pow. 0,0032 ha; wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 65,00 zł;
- 2) położona w Karpaczu obręb 0003 oznaczona jako działka nr 651/48 o pow. 0,0228 ha, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 600,55 zł.

W roku 2024 dokonana zostanie aktualizacja opłat rocznych w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości ustaloną w operacie szacunkowym. Zatem w roku 2024 r. dochód z tego tytułu pozostanie na dotychczasowym poziomie, nowa opłata obowiązywać będzie począwszy od 2025 r.

Rozdział V

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Karkonoskiego na lata 2024-2026 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 ujęto w formie tabelarycznej:

- nieruchomości planowane do sprzedaży

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Wartość nieruchomości z operatu szacunkowego	Informacje dodatkowe
1.	Strużnica 39 gm. Mysłakowice obręb 0010	111	0,1600	52 300,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego
2.	Szklarska Poręba ul. Wiejska, obręb 0003	67	1,1171	741 800,00	nieruchomość niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
3.	Szklarska Poręba ul. Chopina 6	149/6	1,2274	7 847 852,00	nieruchomość zabudowana, przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego
4.	Sosnówka gm. Podgórzyn ul. Liczyrzepy	269/2	0,2571	1 241 646,00	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, między innymi:

- 1) dokonanie podziałów, wznowienia znaków granicznych (wyznaczenia punktów granicznych), ustalenia granic;
- 2) uregulowanie 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 wyniki 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 2024 r., poz. 1145) 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.