**Uchwała nr 531/21**

**Zarządu Powiatu Jarocińskiego**

**z dnia 26 lipca 2021r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Jarocińskiego**

**na lata 2021 – 2023**

 Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 920 ze zm.), art. 25b w związku z art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn.zm. ) Zarząd Powiatu Jarocińskiego uchwala, co następuje:

§ 1

 Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Jarocińskiego na lata 2021 – 2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

 Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Jarocinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu

 Lidia Czechak

**U z a s a d n i e n i e**

**do Uchwały nr 531/21**

**Zarządu Powiatu Jarocińskiego**

**z dnia 26 lipca 2021r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Jarocińskiego**

**na lata 2021 – 2023**

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami opracowuje się na okres 3 lat plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu, który ma określać główne kierunki działań Zarządu Powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. 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.

 Wobec powyższego zachodzi konieczność opracowania i przyjęcia przedłożonego planu.

Załącznik

 do uchwały nr 531/21

 Zarządu Powiatu Jarocińskiego

 z dnia 26 lipca 2021 r.

PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

POWIATU JAROCIŃSKIEGO

NA LATA 2021 - 2023

Jarocin, lipiec 2021r.

**I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Jarocińskiego na lata 2021-2023**

Podstawę prawną sporządzonego Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Jarocińskiego na lata 2021 – 2023 stanowią przepisy art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz.U. z 2020r. poz.920) oraz art. 25b, w związku z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn.zm.).

Na podstawie wyżej powołanych przepisów organem uprawnionym do gospodarowania nieruchomościami Powiatu Jarocińskiego jest Zarząd Powiatu Jarocińskiego.

Plan dotyczy nieruchomości, które na dzień 01 stycznia 2021r. stanowią przedmiot własności Powiatu Jarocińskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości powiatowych polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane 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 użyczaniu.

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

**II. Założenia planu wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości**

Zgodnie z regulacją zawartą w treści art. 25 ust.2a cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu wraz z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu oraz w użytkowanie wieczyste;

2) prognozę dotyczącą:

- udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

- przewidywanego poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;

- wpływów osiąganych z opłat z tytułu sprzedaży, z tytułu użytkowania wieczystego, najmów i trwałego zarządu;

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Jarocińskiego.

Opracowany plan wykorzystania zasobu powiatu 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, w zależności od stanowiska Zarządu Powiatu Jarocińskiego.

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

**III. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym**

Zestawienie nieruchomości będących w zasobie Powiatu jarocińskiego znajduje się w tabeli nr 1 która obrazuje stan zasobu na dzień 1 stycznia 2021r.

Do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu.

**IV. Prognozy**

1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości może odbywać się poprzez: sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem dzierżawę, użyczenie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu następowało będzie w drodze kupno\a, zamiany darowizny 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. Przewiduje się również nabywanie nieruchomości zajętych pod drogi w formie darowizn, nieodpłatnego przekazania lub zakupu.

W wyniku prowadzonych działań, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się 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. Ponadto przewiduje się sukcesywne ujawnianie prawa własności na rzecz Powiatu Jarocińskiego w księgach wieczystych.

Planuje się również kontynuację zawartych umów najmów. W przypadku zakończenia umów rozpatrywany będzie przez Zarząd sposób dalszego korzystania z nieruchomości, w tym również przeznaczenie do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanych osób zawierane będą nowe umowy w drodze przetargowej lub bezprzetargowej.

W miarę potrzeb przewiduje się dokonywanie podziałów nieruchomości oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Powiatu Jarocińskiego.

Przewiduje się, że w razie potrzeb na nieruchomościach wchodzących w skład zasobu ustanawiane będą ograniczone prawa rzeczowe. Przewiduje się ustanawianie prawa trwałego zarządu nieruchomości na rzecz jednostek organizacyjnych Powiatu Jarocińskiego niezbędnych do realizacji ich zadań statutowych, a także wygaszania tego prawa stosownie do obowiązujących przepisów ustawy 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 Rady Powiatu Jarocińskiego w sprawie przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

Prognoza dotycząca udostępniania i nabywania nieruchomości jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działań, celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. Realizacja powyższego zależała będzie jednakże od wielu czynników a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości oraz od potrzeb i możliwości finansowych Powiatu Jarocińskiego.

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

Wielkość wydatków na utrzymanie nieruchomości określa każdego roku uchwała Rady Powiatu. Na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami w 2021r. zaplanowano m.in. wydatki na:

- zakup energii elektrycznej, energii cieplnej i dostarczania wody – 65.000,00zł.

- zakup usług remontowych – 10.000,00zł.

- zakup materiałów i wyposażenia – 1.000,00zł.

- zakup usług pozostałych:

 podziały geodezyjne – 5.000,00zł

 utrzymanie nieruchomości – 45.000,00zł.

 ogłoszenia w prasie – 2.000,00zł.

 koszty notarialne – 5.000,00zł.

 wpisy do ksiąg wieczystych – 2.000,00zł.

- ekspertyzy i opinie, wyceny nieruchomości – 5.000,00zł.

- różne opłaty i składki (opłaty na rzecz Gminy i GDDKIA za umieszczenie urządzeń w pasach drogowych) – 2.000,00zł.

- podatek od nieruchomości – 10.000,00zł.

- podatek rolny – 200,00zł.

- wydatki majątkowe (np. odszkodowania za przejęte nieruchomości) – 89.830,00zł.

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 można założyć, że wydatki z tytułu gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania planu wzrosną od 3,5% - do 10% stosownie do obowiązującej stopy inflacji.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Formazarządzaniazasobem | Dochód nettow 2021r. | Przewidywanydochód nettow 2022r. | Przewidywanydochód nettow 2023r. | Przewidywanydochód ogółemw latach 2021-2023 |
| 1. | Najem i dzierżawa | 121.309,85zł. | 119.997,40zł. | 119.997,40zł. | 361.304,65 |
| 2. | trwały zarząd | 3.531,38zł. | 3.531,38zł. | 3.531,38 | 10.594,14zł. |
| 3. | sprzedaż | 12.900,00zł. | brak danych | brak danych | brak danych |
| 4. | wieczyste użytkowanie | 6.994,41zł. | 6.994,41zł. | 6.994,41zł. | 20.983,23zł. |
|  | razem | 144.735,64zł. | 130.523,19zł. | 130.523,19zł. | 392.882,02zł. |

W latach 2021-2023 przewiduje się, że wpływy z gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Jarocińskiego będą na podobnym poziomie. Niemniej jednak, w zależności od koniunktury na rynku nieruchomości, czego nie można jednoznacznie przewidzieć, mogą się wahać zarówno w góre jak i w dół.

Przewiduje się, że w czasie obowiązywania niniejszego planu, może nastąpić wzrost wysokości opłat z tytułu zawartych umów najmów. Czynsze najmów są waloryzowane w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Powiat Jarociński posiada grunt oddany w użytkowanie wieczyste a opłata roczna była aktualizowana w 2020r.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu Jarocińskiego nie generują w zasadzie dochodów ze względu na ich nieodpłatne przekazanie i ustawowe zwolnienia z ponoszenia opłat z tytułu ustanowionego trwałego zarządu. Szczegółowe zestawienie danych zawiera Informacja o stanie mienia (nieruchomości) Powiatu Jarocińskiego - opracowanie w formie tabeli.

Nie planuje się aktualizowania opłat z tytułu trwałego zarządu, bowiem aktualizacja wiąże się z koniecznością poniesienia przez Powiat kosztów związanych ze sporządzeniem operatów szacunkowych, które w końcowym rozliczeniu będą dużo wyższe niż zaktualizowana opłata roczna.

Przewidywany dochód netto ze sprzedaży w latach 2022-2023 uzależniony jest od wartości rynkowych poszczególnych nieruchomości określonych w operatach szacunkowych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych oraz cen uzyskanych w wyniku przeprowadzonych przetargów.

**V. Program zagospodarowania nieruchomości Powiatu Jarocińskiego.**

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Jarocińskiego na lata 2021-2023 powinien stanowić swoistą strategię gospodarowania nieruchomościami powiatowymi w sposób racjonalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Ponadto powinien się opierać na obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa, podjętych uchwał Rady Powiatu i Zarządu Powiatu dotyczących gospodarki nieruchomościami powiatowymi. Zaznacza się, że w stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

1. Nieruchomości planowane do nabycia w celu realizacji zadań własnych Powiatu.

Nie planuje się nabycia nieruchomości w latach 2021-2023.

2. Nieruchomości planowane do sprzedaży.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 10.06.2021r. Powiat Jarociński zbył na rzecz dotychczasowego najemcy lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku nr 7 położonym w Tarcach wraz z udziałem 7182/69074cz. w działce nr 161/2 o powierzchni ogólnej 0,5329ha.

Planuje się przeznaczyć do sprzedaży nieruchomość zabudowaną położoną w Jarocinie przy ul. Zacisznej stanowiącej działki ewidencyjne o nr 342/14, 342/16 i 342/17 arkusza mapy nr 12 obręb Bogusław-Przemysłowe o powierzchni ogólnej 0,4923 ha. Nieruchomość może zostać wystawiona na sprzedaż w przetargu za zgodą Rady Powiatu.

Planowana jest sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Jarocinie przy ul. Kilińskiego stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1673 o powierzchni 0,1084 ha na którą Rada Powiatu wyraziła zgodę.

3. Nieruchomości planowane do oddania w najem.

Planuje się najem lokali użytkowych w budynku przy ul. Kościuszki 16 (obecnie przeznaczonych do wynajmu jest 7 lokali o nr 2, 6, 7, 8, 12, 13 i 14). Lokale nie zostały obciążone umowami najmów z uwagi na brak zainteresowania.

Planuje się przeznaczyć w drodze przetargu w najem lokal mieszkalny nr 7 usytuowany
w budynku wielorodzinnym w Porębie 32. Z uwagi na brak zainteresowania najmem przedmiotowego lokalu przetarg nie został ogłoszony.

4. Planowane jest dalsze pozyskiwanie gruntów pod drogi powiatowe wynikające
z planowanych inwestycji oraz podziałów indywidualnych w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie własność nieruchomości przechodzi na rzecz Powiatu Jarocińskiego z mocy prawa.

5. Planowana jest dalsza regulacja stanów prawnych w trybie art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Planuje się ponadto realizację innych zadań i czynności, nieujętych 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 w Jarocinie. W ramach realizacji opracowanego programu zagospodarowania nieruchomości powiatowych mogą wystąpić koszty przygotowania nieruchomości do udostępnienia lub utrzymania związane z:

a) dokonaniem podziałów, wznowieniem granic

b) uregulowania zapisów w księgach wieczystych

c) umieszczeniem ogłoszeń w prasie

d) przeprowadzeniem remontów i bieżących napraw

e) związanych z kosztami sądowo-notarialnymi

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

Jarocin, dnia 09 lipca 2021r.