

ZARZĄDZENIE Nr 10/2020
STAROSTY ALEKSANDROWSKIEGO
z dnia 25 lutego 2020r.

**w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa
na terenie Powiatu Aleksandrowskiego na lata 2020-2022**

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 21, art. 23 ust. 1 pkt 3, ust. 1b oraz ust 1c w związku z art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 65) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuję plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Aleksandrowskiego na lata 2020-2022, stanowiący załącznik Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Ustalony plan może być aktualizowany w miarę potrzeb.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydział Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



STAROSTA
ALEKSANDROWSKI

Lidia Zwierzchowska

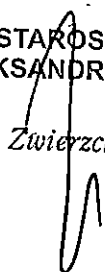
Uzasadnienie

Przedmiotem regulacji jest ustalenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa znajdującego się na terenie Powiatu Aleksandrowskiego na lata 2020-2022.

Zgodnie z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Gospodarowanie zasobem polega m. in. na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu. Plany te zawierają w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, dotyczącą aktualizacji opłat oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

STAROSTA
ALEKSANDROWSKI

Lidia Zwierzchowska



PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA TERENIE POWIATU ALEKSANDROWSKIEGO NA LATA 2020-2022

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu stanowią przepisy zawarte w art. 4 pkt 2 i pkt 9b¹, art. 11 ust.1, art. 12, art. 21, art. 23 ust.1, 1b, 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 65).

Zgodnie z wyżej przytoczonymi przepisami, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Działając za Skarb Państwa Starosta zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Do zasobu Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Zasobem Skarbu Państwa na terenie Powiatu Aleksandrowskiego gospodaruje Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

- ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z kastratem nieruchomości;
- zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- sporządza plany wykorzystania zasobu;
- zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonuje czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- współpracuje z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- zbywa oraz nabywa, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu;
- podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia za stosunku najmu, dzierżawy lub użytkowania, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie;
- składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Obowiązek ewidencjonowania nieruchomości dotyczy (oprócz nieruchomości pozostających w zasobie) również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla jedynie główne kierunki działań związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualnie w zależności od

stanowiska Wojewody Kujawsko – Pomorskiego jako organu nadzorującego. Plan wykorzystania zasobu został przygotowany jako plan wieloletni. Ustalenia planu będą aktualizowane w cyklu trzyletnim.

Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa wykazane jest w programie „MIENIE”. W programie znajduje się pełne zestawienie nieruchomości wraz z informacjami szczegółowymi dla poszczególnych działek ewidencyjnych. Działki w użytkowaniu wieczystym zestawia się w programie „Użytkowanie wieczyste”. Program zawiera szczegółowe informacje dla każdej nieruchomości wraz z ustawowymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego.

W skład nieruchomości Skarbu Państwa (bez gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi), którymi gospodaruje Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wchodzi:

- grunty orne – 1349ha;
- łąki trwałe – 58ha;
- pastwiska – 62ha;
- grunty pod rowami – 12ha;
- lasy – 2554ha;
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 16ha;
- tereny mieszkaniowe – 12ha;
- inne tereny zabudowane – 17ha;
- zurbanizowane tereny niezabudowane – 2ha;
- tereny rekreacyjne i wypoczynkowe – 2ha;
- drogi i tereny kolejowe – 390ha;
- nieużytki, tereny różne i wody stojące – 127ha.

II. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

Wydział Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi w formie elektronicznej ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przy wykorzystaniu programu komputerowego „MIENIE”, który ewidencjonuje oznaczenie geodezyjne nieruchomości (obręb, arkusz, numer działki), powierzchnię, adres, rodzaj użytków gruntowych, właściciela, dokument własności (numer księgi wieczystej, numer zbioru dokumentów), dokument nabycia nieruchomości. Ponadto w przedmiotowym programie można znaleźć informacje na temat zagospodarowania nieruchomości, formy władania czy planowanego wykorzystania oraz obecnego użytkownika wieczystego i zarządcę.

Ewidencja zasobu prowadzona jest w powiązaniu z rejestrem „EWOPIS”, który jest na bieżąco aktualizowany. W programie tym rejestrują się grunty z określeniem numeru jednostki rejestrowej, numeru księgi wieczystej właściciela czy położenia nieruchomości. Dane dotyczące działek przekazywanych w użytkowanie wieczyste prowadzone są w programie „Użytkowanie wieczyste”, które ewidencjonuje oznaczenie geodezyjne nieruchomości (obręb, arkusz, numer działki), powierzchnię, adres, rodzaj użytków gruntowych, właściciela, dokument własności (numer księgi wieczystej, numer zbioru dokumentów) oraz informacje dotyczące wyceny nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

III. Gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa

1. Nieruchomości oddane w użyczenie

Oddawanie nieruchomości w użyczenie jest neodpłatną formą rozporządzania nieruchomością uregulowaną w przepisach Kodeksu cywilnego (art. 710-719). Jest ona stosowana w szczególności

uzasadnionych, indywidualnych przypadkach. Na terenie Powiatu Aleksandrowskiego brak jest nieruchomości oddanych w użyczenie.

2. Nieruchomości przekazane w trwały zarząd

Inną formą rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa jest przekazywanie ich w trwały zarząd. Przekazywanie nieruchomości w trwały zarząd regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ta forma władania, ustanawiana na wniosek stron na czas oznaczony lub nieoznaczony, przeznaczona jest dla jednostek organizacyjnych, nieposiadających osobowości prawnej.

Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ w drodze decyzji, a objęcie nieruchomości następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Warunkiem przekazania nieruchomości w trwały zarząd jest uregulowanie stanu terenowo – prawnego. Na

dzień 1 stycznia 2020r. w trwały zarząd oddanych zostało ok. 38874498m² gruntów :

- Ministerstwo Spraw Wewnętrznych;
- GDDKiA;
- Inspekcja Weterynaryjna;
- Komenda Wojewódzka Policji;
- Państwowe Gospodarstwo Leśne;
- Kujawsko-Pomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- Ministerstwo Obrony Narodowej,
- Państwowa Straż Pożarna,
- Sąd Okręgowy;
- Prokuratura Okręgowa;
- KRUS,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- Izba Skarbowa.

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ODDANYCH W TRWAŁY ZARZĄD

Lp	Jednostka ewidencyjna	Liczba działek	Powierzchnia w m ²
1.	Miasto Aleksandrów Kujawski	38	1677852
2.	Miasto Ciechocinek	134	1842073
3.	Miasto Nieszawa	4	1185647
4.	Gmina Wiejska Aleksandrów Kujawski	755	21929326
5.	Gmina Koneck	134	3782133
6.	Gmina Bądkowo	65	1022831
7.	Gmina Waganiec	535	3365319
8.	Gmina Zakrzewo	118	1912260
9.	Gmina Raciążek	216	2157057
	RAZEM	1999	38874498

3. Nieruchomości oddane w dzierżawę

Oddawanie nieruchomości w dzierżawę dokonuje się w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego (art. 693-709).

Na terenie Powiatu Aleksandrowskiego brak jest nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w dzierżawę.

4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa można również oddawać w użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, ustanawianym na okres 99 lat. Powierzchnia gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste ustalona na dzień 1 stycznia 2020r. wynosi ok. 2623940m².

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE

Lp	Jednostka ewidencyjna	Liczba działek	Powierzchnia w m ²
1.	Miasto Aleksandrów Kujawski	75	542085
2.	Miasto Ciechocinek	182	566769
3.	Miasto Nieszawa	2	2838
4.	Gmina Wiejska Aleksandrów Kujawski	59	626438
5.	Gmina Waganiec	46	504065
6.	Gmina Koneck	9	57563
7.	Gmina Zakrzewo	10	141703
8.	Gmina Bądkowo	6	46864
9.	Gmina Raciążek	2	135615
	RAZEM	391	2623940

5. Nieruchomości znajdujące się w Krajowym Zasobie Nieruchomości

W skład Krajowego Zasobu Nieruchomości wchodzi nieruchomości budynkowe i lokalowe, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa oraz są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. To przede wszystkim nieruchomości przeznaczone w dokumentach planistycznych pod inwestycje mieszkaniowe. Zgodnie z art.18 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o KZN (Dz. U. z 2018r. poz. 2363 ze zm.) Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazuje corocznie do 31 stycznia aktualny wykaz tych nieruchomości do Wojewody „Kujawsko – Pomorskiego oraz do KZN.

IV. Prognoza udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa następować będzie przede wszystkim poprzez kontynuowanie użytkowania wieczystego nieruchomości, sprzedaży oraz zamiany. Przewiduje się również przekazanie nieruchomości poprzez komunalizację zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Ponadto przewiduje się:

- sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargów ograniczonych i nieograniczonych;
- sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie złożonych indywidualnych wniosków osób uprawnionych;
- sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- darowiznę nieruchomości na cele publiczne;
- regulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa;
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Skarbu Państwa.

1. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie

W latach 2020-2022 Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nie przewiduje oddać w użytkowanie wieczyste żadnych nieruchomości.

2. Trwały zarząd

W latach 2020-2022 Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nie przewiduje oddać w trwały zarząd żadnej nieruchomości.

3. Dzierżawa nieruchomości

W latach 2020-2022 Starosta Aleksandrowski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nie przewiduje oddać w dzierżawę żadnych nieruchomości.

4. Sprzedaż i inne formy zbycia nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa odbywa się w drodze przetargowej lub w szczególnych przypadkach, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w drodze bezprzetargowej.

Na przestrzeni lat 2020-2022 planuje się zbycie niżej wymienionych nieruchomości:

- dz. 54/1 o powierzchni 0.2511ha położona w obrębie Opoczki, gmina Aleksandrów Kujawski przetarg ogłoszony w dniu 20 września 2018r.wstrzymany przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego; obecnie oczekujący na rozstrzygnięcie Wojewody;
- działki po dawnych kolejkach wąskotorowych.

Przedmiotem zbycia będą również inne nieruchomości m.in. pozostające w użytkowaniu wieczystym czy służące zagospodarowaniu sąsiedniej nieruchomości - w miarę wpływu stosownych wniosków.

W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie ulegać zmianie. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu - zależy to od regulacji stanu prawnego oraz od budżetu przeznaczanego na ten cel.

5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształceniu uległy grunty zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi obiektami budowlanymi umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z tych budynków.

Starosta, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020r. Poz.139), do dnia 31 grudnia 2019r. wydał wszystkie zaświadczenia dotyczące przekształcenia nieruchomości zgodnie z ustawą.

Obecnie Starosta nalicza opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność przez okres 20 lat od daty przekształcenia oraz realizuje wnioski dotyczące opłat jednorazowych. Aktualnie można określić jedynie szacunkowe roczne wpływy z tytułu przekształcenia w związku ze składanymi wnioskami o uiszczenie opłaty jednorazowej z ustawową bonifikatą.

6. Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nie przewiduje się w latach 2020-2022 nabywania nowych nieruchomości do zasobu w drodze umowy kupna.

W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa (regulacje wieczysto – księgowo, wnioski do sądu o stwierdzenie zasiedzenia), powierzchnia gruntów należących do zasobu będzie ulegać zmianie. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy to od możliwości finansowych, tj. ilości środków na regulacje przekazanych przez Wojewodę w ramach rocznych dotacji, od czasu trwania postępowań regulacyjnych prowadzonych przez sądy oraz ponadlokalnych inwestycji.

V. Prognoza wydatków związanych z prowadzeniem zasobu

Udostępnienie nieruchomości z zasobu uwarunkowane jest podnoszeniem określonych kosztów. Są to koszty głównie związane z wyceną nieruchomości do:

- aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste;
- przekształceń własnościowych;
- sprzedaży nieruchomości;
- wypłaty odszkodowań w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- publikacji w prasie ogłoszeń o nieruchomościach przeznaczonych do zagospodarowania;
- koszty opracowań geodezyjno-prawnych;
- koszty sporządzenia operatów szacunkowych w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

PLANOWANE WYDATKI ZWIĄZANE Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI

Lp	Nazwa wydatku	2020 w tys. zł	2021 w tys. zł	2022 w tys. zł
1.	Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd	8.000,00	7.000,00	8000,00
2.	Ustalenie wartości nieruchomości gruntowych	2.000,00	1.000,00	2.000,00
3.	Wycena nieruchomości zajętych pod drogi	3.000,00	4.000,00	3.000,00
	RAZEM	13.000,00	12.000,00	13.000,00

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości uzależnione są od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego na kolejne lata budżetowe.

VI. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu i innych form władania

Prognozowane wpływy z poszczególnych tytułów wzrosną na przestrzeni lat 2020-2022 na skutek niżej wymienionych zdarzeń:

- aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- sprzedaż nieruchomości;
- spłaty z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Raty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

Lp.	2020 rok	2021 rok	2022 rok
1.	107.935,27	104.741,35	101.547,42

Plan dochodu za wieczyste użytkowanie, zarząd gruntów Skarbu Państwa oraz raty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego na terenie powiatu aleksandrowskiego na 2020r.

Użytkowanie wieczyste	898.960,92
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	23.004,63
Zarząd	6.610,48
Raty z tytułu przekształcenia UW	107.935,27
Łącznie	1.036.511,30

Plan dochodu za wieczyste użytkowanie i zarząd gruntów Skarbu Państwa na terenie powiatu aleksandrowskiego na 2020r. z rozbiciem na poszczególne gminy

Miasto/gmina	Użytkowanie wieczyste	Zarząd
Miasto Aleksandrów Kujawski	200.941,04	1.926,25
Ciechocinek	641.493,89	4.578,69
Nieszawa	624,36	0
Gmina Aleksandrów Kujawski	28.725,00	105,54
Bądkowo	177,73	0
Koneck	3.595,98	0
Raciążek	0	0
Waganiec	17.684,10	0
Zakrzewo	5.718,82	0
RAZEM	898.960,92	6.610,48

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa uzależniona jest od wysokości środków przeznaczonych na te cele przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego. W latach 2020-2022 procedurą aktualizacji opłat objętych zostanie ok. 10% nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym oraz w trwałym zarządzie.

VII. Podsumowanie

Realizacja prawidłowej polityki gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa uwarunkowana jest podejmowaniem działań zmierzających do powiększenia zasobu, jak również zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu – w celu powiększenia dochodów z tego tytułu. Przykładem takich działań mogą być:

- aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zagwarantowanie stałego i realnego dochodu z tego tytułu;
- sprzedaż nieruchomości lub ich części zapewniające dotychczasowy poziom dochodów;

- dokonanie analizy dotychczasowego sposobu wykorzystywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa;
- przeprowadzanie postępowań dotyczących regulacji stanu prawnego na rzecz Skarbu Państwa.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa nakreśla główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualne rozstrzygnięcia za zgodą Wojewody Kujawsko – Pomorskiego.

STAROSTA
ALEKSANDROWSKI

Lidia Związczyńska