

**UCHWAŁA NR 185/2020
ZARZĄDU POWIATU W KOSZALINIE**

z dnia 8 kwietnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Koszalińskiego
na lata 2020-2022**

Na podstawie art. 32 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2019r. poz.511 t.j.), art 25 b w związku z art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2020r.,poz. 65 t.j.) uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Koszalińskiego na lata 2020-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Koszalinie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STAROSTA

Marian Hermanowicz

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
Powiatu Koszalińskiego
na lata 2020-2022**

**Opracowanie sporządzone zostało
według stanu
na dzień 31.12.2019r.**

**(na podstawie Informacji o Stanie Mienia Powiatu Koszalińskiego za rok 2019, zatwierdzonej przez Zarząd Powiatu
w Koszalinie w dniu 11.03.2020r.)**

Spis treści.

I. Podstawa prawna.....	4
II. Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości.....	5
III. Zestawienie gruntów Powiatu Koszalińskiego.....	5
1) Zestawienie gruntów będących w trwałym zarządzie.....	5
2) Zestawienie gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.....	5
3) Zestawienie gruntów w nieodpłatnym użytkowaniu.....	6
4) Nieruchomości objęte umową najmu lub dzierżawy	6
5) Pozostałe nieruchomości nieobjęte wyżej wymienionymi formami władania przez jednostki organizacyjne pozostające w zasobie Powiatu Koszalińskiego przeznaczone do zagospodarowania.....	6
6) Zestawienia gruntów pod drogami powiatowymi.....	7
IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz zbywania i nabywania nieruchomości do zasobu.....	8
1. Udostępnienie nieruchomości zasobu.....	8
2. Nabywanie nieruchomości do zasobu.....	8
3. Zbywanie nieruchomości wraz z przewidywalnymi wpływami na lata 2020-2022.....	8
a) Nieruchomości zasobu Powiatu Koszalińskiego przeznaczone do sprzedaży w latach 2020-2022 oraz przewidywalne wpływy – dane szacunkowe.....	8
b) Przewidywalne wpływy z tytułu najmu i dzierżawy w latach 2020-2022.....	9
c) Przewidywalne wpływy z tytułu trwałego zarządu w latach 2020-2022	10
d) Przewidywalne wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Koszalińskiego.....	10
e) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Powiatowy Zarząd Dróg.....	10
f) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Mielnie – dane szacunkowe.....	10
g) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Żydowie w latach 2020-2022 – dane szacunkowe.....	11
h) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Specjalnego Ośrodka Szkolno- Wychowawczego w Warninie w latach 2020-2022-dane szacunkowe.....	11
i) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach w latach 2020-2022-dane szacunkowe.....	11
j) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego w Polanowie w latach 2020-2022-dane szacunkowe.....	11

4. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.....	11
a) Poziom wydatków Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie na lata 2020-2022 związane z udostępnieniem nieruchomości oraz ewentualnym nabyciem – dane szacunkowe.....	12

I. Podstawa prawna

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z 16 grudnia 2016 roku wprowadziła obowiązek sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości, które mają być opracowywane na okres trzech lat. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25b, w związku z art. 25 ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 65 t.j.). Podstawą do opracowania planu jest „Informacja o stanie mienia Powiatu Koszalińskiego za rok 2019 wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku”.

Plan wykorzystania zasobu opracowany został na lata 2020-2022 i obejmuje swym zakresem w szczególności.

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań, wskazuje sposoby zagospodarowania nieruchomości i dochody z tego tytułu. Określa nieruchomości, które nie są dotychczas zagospodarowane, dla których poszukuje się rozwiązań mogących przysporzyć dochodów lub zminimalizować nakłady ponoszone na ich utrzymanie. W planie nie uwzględniono ewentualnych korekt spowodowanych np. potrzebą zagospodarowania nieruchomości w związku z realizacją powiatowej czy gminnej inwestycji drogowej, czy zmian w zasobie i dochodach spowodowanych zastosowaniem *specustawy przesyłowej* – ustawa z dnia 5 sierpnia 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2020r.poz 191 t.j.) i *specustawy drogowej* – ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018r.poz.1474 t.j.).

Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasadami określonymi w Uchwale nr XXII/248/09 Rady Powiatu w Koszalinie z dnia 23.04.2009 roku w sprawie określenia szczególnych zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, oraz Uchwałą nr 247/09

Zarządu Powiatu w Koszalinie z dnia 6 maja 2009r. w sprawie wynajmowania i wdzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Koszalińskiego na czas oznaczony do 3 lat.

II. Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości

Gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wyceny tych nieruchomości
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

III. Zestawienie gruntów Powiatu Koszalińskiego.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Powiatu Koszalińskiego wynosi **111,0916 ha**

Zestawienie powierzchni gruntów według formy władania:

- 1) w trwałym zarządzie znajdują się nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni gruntu **103,2414 ha.**

Lp.	Podmiot	Powierzchnia gruntu (ha)
1	Powiatowy Urząd Pracy w Koszalinie	0,0418
2	Powiatowa Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Koszalinie	0,0239
3	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Koszalinie	0,0298
4	Dom Pomocy Społecznej w Mielnie	1,0616
5	Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy w Polanowie	9,5791
6	Powiatowy Zarząd Dróg w Koszalinie	1,0176
7	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Warninie	4,8100
8	Dom Pomocy Społecznej w Żydowie	20,1335
9	Dom Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach	51,8244
10	Dom Pomocy Społecznej w Cetuniu	2,5436
11	Dom Pomocy Społecznej w Parsowie	12,1761
	Razem	103,2414

- 2) w użytkowaniu wieczystym znajdują się grunty o łącznej powierzchni gruntu **0,0006 ha**, położone w:
Obrębie ewidencyjnym I Miasta Polanów. Prawo użytkowania wieczystego ustanowione zostało na rzecz ENERGA S.A. Oddział w Koszalinie

3) w nieodpłatnym użyczeniu znajdują się nieruchomości o łącznej powierzchni gruntu 2,4261 ha, budynków 3065,95 m² w tym:

Lp.	Podmiot	Powierzchnia użytkowa budynków m ²	Powierzchnia gruntu (ha)
1	Stowarzyszenie "Bank Żywności w Nowych Bielicach"	461,81	0,1887
2	Stowarzyszenie „Wspólny Świat” w Bobolicach	1081,18	0,5312
3	Uczniowski Klub Sportowy "Olimpia" w Bobolicach	59,36	0,3094
4	Samorządowe Centrum Kultury w Sarbinowie (wraz z użyczeniem nieruchomości w obrębie Porost)	1463,60	1,3968
	Razem	3065,95 m²	2,4261 ha

4) nieruchomości objęte umową najmu lub dzierżawy w łącznej powierzchni gruntu 0,3066 ha i budynków 913,43 m² w tym:

Lp.	Podmiot	Powierzchnia użytkowa budynków m ²	Powierzchnia gruntu (ha)
1	Szpital w Szczecinku Sp. Z o.o.	107	0,0280
2	Jędrzej Leonowicz	297,09	0,0475
3	Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie	509,34	0,2311
	Razem	913,43 m²	0,3066 ha

5) pozostałe nieruchomości nieobjęte wyżej wymienionymi formami władania przez jednostki organizacyjne pozostające w zasobie Powiatu Koszalińskiego do zagospodarowania o łącznej powierzchni gruntu 4,4331 ha, powierzchni budynku 6703,82 m²

Lp.	Położenie	nr działki	Powierzchnia użytkowa budynków m ²	powierzchnia gruntu (ha)
	ob. 21 m. Koszalin ul. Władysława Andersa 32	126	1116	0,9588
	ob.21 m Koszalina * ¹ ul. Władysława Andersa 34	48/1	718,40	0,839
	ob. Nowe Bielice gm. Biesiekierz	118/29	-	0,4495
	ob. Żydowo gm. Polanów	544/3	-	0,2600
		544/4	-	0,2000
		544/9	-	0,0598
		544/23* ²	-	0,3459
		544/24	-	0,1345
		544/25	-	0,1336
		544/26	-	0,1352
	ob. 3m. Bobolice * ³	111/3	-	-
		111/1	984,51 m ²	-
	Siedziba Starostwa Powiatowego w Koszalinie	127/4	3884,91	0,6838
		127/3		
		128/14		
		48/2		
	Razem		6703,82	4,4331

*¹ część nieruchomości oddana do dzierżawy

*² część nieruchomości oddana do dzierżawy

*³ część nieruchomości oddana do dzierżawy

6) zestawienie gruntów pod drogami powiatowymi w trwałym zarządzie Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie stan na 31.12.2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów (ha)
1	Grunty pod drogami powiatowymi	632,1024

IV. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz zbywania i nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu.

Program gospodarowania nieruchomościami zasobu zakłada kontynuację dotychczasowych form wykorzystania nieruchomości tj. trwałego zarządu, użytkowania wieczystego, użyczenia, najmu, dzierżawy przedstawionym w pkt III pp. 1),2),3),4),6) oraz zagospodarowane nieruchomości dotychczas nieużytkowanych pozostających w zasobie.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020-2022 odbywać się będzie zgodnie z potrzebami Powiatu Koszalińskiego i jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez Powiatowy Zarząd Dróg w Koszalinie, w 2020 roku przewidywane jest nabycie do zasobu nieruchomości oraz ustanowienie trwałego zarządu na rzecz PZD dla działki nr 164/1 obręb ewidencyjny Rosocha gmina Polanów. Powiatowy Zarząd Dróg w Koszalinie zakłada możliwość nabycia innych gruntów wynikającą z realizacji kolejnych inwestycji drogowych w latach 2020-2022.

3. Zbywanie nieruchomości wraz z przewidywalnymi wpływami na lata 2020 - 2022

Wartość nieruchomości określana będzie w oparciu o operaty szacunkowe. W roku 2020 przygotowywane do sprzedaży będą między innymi część działki nr 656/2 obręb Żydowo gmina Polanów, działki nr 335, nr 334, nr 343/2 obręb Żydowo gmina Polanów, oraz działka nr 341/2 Bobolice obręb Porost.

Sprzedaż nieruchomości będzie realizowana w oparciu o potrzeby Powiatu Koszalińskiego oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości, cena nieruchomości ustalana będzie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

a) Nieruchomości zasobu Powiatu Koszalińskiego przeznaczone do sprzedaży w latach 2020 – 2022 oraz przewidywalne wpływy.

Lp.	Nr działki	Położenie nieruchomości powierzchnia (ha)	Wartość nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe
1.	118/7	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,1066 ha	48.493,30
2.	118/8	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0979	44.551,30
3.	118/9	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0998ha	45.412,30
4.	118/10	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0998ha	51.393,30
5.	118/15	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,1017ha	48.236,30
6.	118/16	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0996ha	47.244,30
7.	118/17	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0996ha	47.244,30
8.	118/18	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,0998ha	47.339,30
9.	118/19	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,1085ha	51.448,30
10.	118/25	Biesiekierz, obręb Nowe Bielice 0,1538ha	75 186,30
11	339/6	Polanów obręb Żydowo 2,4933ha	60 000,00
12	335	Polanów obręb Żydowo 0,76ha	Wycena zostanie wykonana w 2020r.
13	334	Polanów obręb Żydowo 2,08ha	Wycena zostanie wykonana w 2020r.
14	343/2	Polanów obręb Żydowo 1,22ha	Wycena zostanie wykonana w 2020r.
12	656/2 (część)	Polanów obręb Żydowo 0,7496ha	Nieruchomości w trakcie podziału w celu zbycia wydzielonej części
13	9/6	Biesiekierz obręb Parsowo 0,0222ha	97 400,00
14	341/1	Bobolice obręb Porost 0,0532ha	100 000,00
15	341/2	Bobolice obręb Porost 0,881ha	Wycena zostanie wykonana w 2020r.

b) Przewidywalne wpływy z tytułu najmu, dzierżawy nieruchomości w latach 2020-2022.

W roku 2019 wpływy z tytułu najmu i dzierżawy wyniosły 234 373,84 zł. W latach 2020-2022 przewiduje się wpływy z tytułu najmu i dzierżawy na poziomie ok. 200 000,00 z uwagi na zbycie udziałów Powiatu Koszalińskiego w nieruchomości przy ulicy Andersa 34.

2020	2021	2022
200 000,00	200 000,00	200 000,00

c) Przewidywalne wpływy z tytułu trwałego zarządu w latach 2020-2022.

W roku 2019 dochody z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Koszalińskiego wyniosły 58 296,25 zł.

Zakłada się, że w latach 2020-2021 wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu Koszalińskiego będą się utrzymywały na poziomie ok.46 500,00 zł. Kwota ta może się zmniejszyć po sprzedaży nieruchomości będących aktualnie w trwałym zarządzie.

2020	2021	2022
46 500,00	46 500,00	46 500,00

d) Przewidywalne wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Koszalińskiego.

W roku 2019 Powiat Koszaliński osiągnął wpływy w kwocie 1,40 zł. W latach 2020-2021 nie przewiduje się wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Koszalińskiego.

2020	2021	2022
1,40	1,40	1,40

e) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie (decyzje jednorazowe) – dane szacunkowe

2020	2021	2022
218 529,12	218 529,12	218 529,12

f) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Mielnie w latach 2020-2022 – dane szacunkowe

2020	2021	2022
43 000,00	43 000,00	43 000,00

g) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Żydowie – w latach 2020-2022- dane szacunkowe

2020	2021	2022
405,08	-	-

h) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego w Warninie w latach 2020 – 2022 – dane szacunkowe.

2020	2021	2022
2 423,52	2 423,52	2 423,52

i) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach w latach 2020-2022 – dane szacunkowe.

2020	2021	2022
37 284,16	37 284,16	37 284,16

j) Przewidywalne wpływy osiągnięte z udostępnienia nieruchomości Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego w Polanowie w latach 2020-2022-dane szacunkowe

2020	2021	2022
2640,64	440,64	440,64

Pozostałe jednostki będące trwałymi zarządcami nie udostępniają nieruchomości w związku z tym nie mają wpływów z tego tytułu.

4. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Z udostępnianiem nieruchomości z zasobu, jak również z nabywaniem nieruchomości do zasobu wiąże się ponoszenie wydatków na:

- usługi geodezyjne związane z działkami geodezyjnymi nieruchomości zasobu.
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za ustalenie jak i aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu.
- zamieszczenie ogłoszeń w prasie dotyczących nieruchomości przeznaczonych do zbycia, najmu, dzierżawy.

W roku 2019 Powiat Koszaliński przeznaczył na ten cel kwotę 8 241,80 zł.. Szacuje się, iż w latach 2020-2022 wydatkowane zostaną na ten cel środki w wysokości około 14 000,00 (rocznie).

W roku 2019 wydatkowano kwotę 31 319,00 z tytułu odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz powiatu. W roku 2020 roku konieczne będzie wypłacenie odszkodowania w kwocie około 7 000,00 zł. z tytułu odszkodowania za działkę 184/1 obręb Skibno, gm. Sianów w związku z przejściem nieruchomości w wyniku decyzji podziałowej.

a) Poziom wydatków Powiatowego Zarządu Dróg w Koszalinie na lata 2020-2022 związane z udostępnieniem nieruchomości oraz ewentualnym nabyciem, dane szacunkowe

2020	2021	2022
7 000,00 zł	7 000,00 zł	7 000,00 zł

Pozostałe jednostki będące trwałymi zarządcami nie ponoszą wydatków związanych z tytułu udostępniania nieruchomości.

Nie przewiduje się dokonywania wycen nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż jest to nie uzasadnione ekonomicznie.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Koszalińskiego. Zarządzanie zasobem odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Ponadto plan to założenia, co do przyjętych kierunków działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, w oparciu o potrzeby realizacji budżetu, wykonanie konkretnych zadań oraz aktualna sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości.

