

Załącznik do Uchwały Nr 328/2022
Zarządu Powiatu Łosickiego
z dnia 31 maja 2022 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ POWIATU ŁOSICKIEGO
NA LATA 2022 – 2024**

Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Łosickiego na lata 2022 – 2024

Podstawę prawną sporządzenia planu stanowią przepisy art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 920) oraz art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899).

Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu Łosickiego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Powiatowy zasób nieruchomości, zgodnie z art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu przed uszkodzeniem, zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępnione 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 Łosickiego oraz o wpis w księgach wieczystych.

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

Rozdział II

Założenia planu wykorzystywania powiatowego zasobu nieruchomości

Zgodnie z regulacją zawartą w treści art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomości, plan wykorzystania zasobu winien określać główne kierunki działań Zarządu Powiatu Łosickiego

w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w jego skład. Plan opracowuje się na okres 3 lat, który zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości 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) 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 Łosickiego.

Rozdział III

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w skład zasobu wchodzi grunty o łącznej powierzchni **474,7097 ha**. W skład zasobu wchodzi nieruchomości przeznaczone na:

1. Cele oświaty i edukacji:

L.p.	Dane podmiotu	Nr działki	Powierzchnia działki (w ha)
1.	Zespół Szkół Nr 1 (Liceum Ogólnokształcące) ul. Szkolna 3, 08-200 Łosice	211/2	1,3424 (udział 40/100)
2.	Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy w Łosicach	283/5 285/1	0,3377 0,6565

	ul. Czarkowskiego 2 i 10, 08-200 Łosice		
3.	Zespół Szkół RCKU w Łosicach ul. Radzyńska 6, 08-200 Łosice	1273 1274/2 1276/2 1277/2 1278/2 1279/3 3975	0,3646 0,4339 0,5682 0,2231 0,6228 1,0000 0,2853
4.	Zespół Szkół Zawodowych w Łosicach ul. Piłsudskiego 9, 08-200 Łosice	821/2 821/3 822	0,2137 0,0060 0,5549
5.	Bursa Szkolna w Łosicach ul. Krasickiego 1, 08-200 Łosice	283/9	3,4234
Powierzchnia łącznie			10,0325

2. Cele ochrony zdrowia i pomocy publicznej:

L.p.	Dane podmiotu	Nr działki	Powierzchnia działki (w ha)
1.	SP ZOZ Łosice ul. Słoneczna 1, 08-200 Łosice	214/4 214/5 214/6 215/2 216/1 216/2	0,0753 0,0758 0,0754 0,2261 0,3994 0,4000
Powierzchnia łącznie			1,2520

3. Cele administracji publicznej:

L.p.	Dane podmiotu	Nr działki	Powierzchnia działki (w ha)
1.	Urząd Miasta i Gminy Łosice ul. Piłsudskiego 6, 08-200 Łosice	419/5	0,2006 (udział 25/100)
2.	Starostwo Powiatowe w Łosicach ul. Narutowicza 6, 08-200 Łosice	820	0,4363
3.	ZDP Łosice ul. Wiejska 3, 08-200 Łosice	177/1	0,7342
4.	Sąd Rejonowy w Siedlcach Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg wieczyste ul. Szpitalna 2, 08-200 Łosice	883/2	0,0882
Powierzchnia łącznie			1,4593

4. Inne:

L.p.	Dane podmiotu	Nr działki	Powierzchnia działki (w ha)
1.	Działka niezabudowana ul. Sportowa, 08-200 Łosice	283/8	0,0779
Powierzchnia łącznie			0,0779

5. Drogi:

L.p.	Dane podmiotu	Nr działki	Powierzchnia działki (w ha)
1.	Drogi powiatowe w gminie Stara Kornica	-	77,4761
2.	Drogi powiatowe w gminie Olszanka	-	63,4436
3.	Drogi powiatowe w gminie Łosice	-	53,9694
4.	Drogi powiatowe w Mieście Łosice	-	31,0845
5.	Drogi powiatowe w gminie Platerów	-	71,2175
6.	Drogi powiatowe w gminie Huszlew	-	72,1266
7.	Drogi powiatowe w gminie Sarnaki	-	92,6026
Powierzchnia łącznie			461,9203

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. Powiat Łosicki nie posiada gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

Rozdział IV

Prognozy

W planie wykorzystania zasobu nieruchomości rozróżnia się cztery rodzaje prognoz:

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

Udostępnianie nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności poprzez:

- a) sprzedaż,
- b) zamianę,
- c) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- d) użyczenie,
- e) oddanie w trwałe zarząd,
- f) darowiznę

stosownie do obowiązujących w tym zakresie uregulowań prawnych, zgodnie z aktualnymi potrzebami i wnioskami.

Nabywanie nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości następować będzie z mocy prawa oraz w drodze czynności cywilnoprawnych w celu realizacji zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w związku z realizacją celów publicznych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanu prawnego nieruchomości, głównie nieruchomości drogowych, powierzchnia gruntów wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości będzie się powiększać. Nie jest możliwe określenie powierzchni, o jaką w ciągu trzech lat obowiązywania planu może się zwiększyć zasób, ponieważ jest to zależne od:

- a) wysokości środków finansowych na regulację stanu prawnego nieruchomości,
- b) czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanu prawnego nieruchomości, w tym:
 - poszukiwania i analizy dokumentacji dot. własności nieruchomości,
 - sporządzania dokumentacji geodezyjno – prawnej,
 - wystąpienia z wnioskiem do Wojewody Mazowieckiego o nabycie nieruchomości,
 - wydania decyzji przez Wojewodę Mazowieckiego,
 - ujawnienia prawa własności Powiatu Łosickiego w księgach wieczystych.

Planuje się przeznaczanie nieruchomości Powiatu Łosickiego do zbycia, najmu, dzierżawy bądź innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców lub użytkowników i złożonych w tej sprawie wniosków. Planuje się również kontynuowanie zawartych umów użyczenia, najmu. W sytuacji zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości, w tym również przeznaczenie do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanego podmiotu zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub drodze bezprzetargowej.

Przewiduje się ustanawianie na nieruchomościach Powiatu Łosickiego ograniczonych praw rzeczowych – w miarę potrzeb.

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 Łosickiego.

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 2022 rok i ujęta w formie tabelarycznej.

Zgodnie z planem finansowym na rok 2022 rok tytułem gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości planuje się wydatki w łącznej wysokości 62 000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące zł 00/100). Prognozę wydatków obrazuje poniższa tabela:

Dział	Rozdział	§	Treść	Wartość (zł)
700			Gospodarka mieszkaniowa	62 000,00
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	62 000,00
		4010	Wynagrodzenie osobowe pracowników	13 000,00
		4110	Składki na ubezpieczenia społeczne	2 000,00
		4270	Zakup usług remontowych	18 000,00
		4300	Zakup usług pozostałych	10 500,00
		4400	Opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	17 000,00
		4430	Różne opłaty i składki	1 500,00

W latach 2022 – 2024 wydatki związane z udostępnianiem 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 latach poprzednich.

3. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami, wynajmowania oraz sprzedaży nieruchomości Powiatu Łosickiego.

Prognoza wpływów została oparta na uchwale budżetowej na rok 2022, zgodnie z którą na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami powiatowymi zaplanowane zostały dochody w łącznej wysokości 229 000,00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy zł 00/100). Prognozę wpływów obrazuje poniższa tabela:

Dział	Rozdział	§	Treść	Wartość (zł)
700			Gospodarka mieszkaniowa	229 000,00
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	229 000,00
		0470	Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności	365,00
		0690	Wpływy z różnych opłat	635,00

		0750	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych umów o podobnym charakterze	140 000,00
		2110	Dotacja celowa otrzymana z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat	58 000,00
		2360	Dochody jednostek samorządu terytorialnego związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami	30 000,00

W latach 2022 – 2024 przewiduje się, zgodnie z zasadą budżetowania, że wpływy z gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Łosickiego będą na podobnym poziomie co w latach poprzednich. Niemniej jednak, w zależności od koniunktury na rynku nieruchomości, czego nie można jednoznacznie przewidzieć, mogą się wahać zarówno w górę lub w dół.

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

Powiat Łosicki nie posiada gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Jednostką organizacyjną Powiatu Łosickiego, dla której oddano w trwały zarząd nieruchomość jest Zarząd Dróg Powiatowych w Łosicach.

Lp.	Nazwa jednostki organizacyjnej	Roczna opłata z tytułu trwałego zarządu:
1.	Zarząd Dróg Powiatowych w Łosicach	363,00 zł

Rozdział V

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Łosickiego na lata 2022 – 2024 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 Łosickiego dotyczących gospodarki nieruchomościami powiatowymi. Zaznacza się, że w stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie, prowadząc do ich optymalnego wykorzystania.

Najważniejszym zadaniem z zakresu gospodarki nieruchomościami Powiatu Łosickiego jest rozbudowa sieci dróg powiatowych oraz regulacja ich stanu prawnego, poprzez pozyskiwanie działek w celu poszerzenia pasów drogowych. Nieruchomości z zasobu Powiatu Łosickiego będą również przeznaczane do obrotu – najmu, sprzedaży, bądź innej formy zagospodarowania. Ponadto planuje się realizację innych zadań i czynności, nieujętych w niniejszym planie, których na dzień opracowania niniejszego planu 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. 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.
5. Koszty sądowo – notarialne w przypadku nabywania nieruchomości przez Powiat.

Przygotowany plan wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań, ponieważ dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład powiatowego zasobu decyzje dot. sposobu i formy zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Wykorzystanie powiatowego zasobu nieruchomości będzie zgodne z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych w latach 2022 – 2024 oraz zasadami gospodarowania nieruchomościami Powiatu Łosickiego określonymi w uchwale Rady Powiatu Łosickiego.