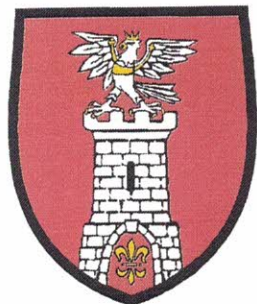


Załącznik  
do uchwały Nr .../2020  
Zarządu Powiatu Częstochowskiego  
z dnia ..... roku



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI POWIATU CZĘSTOCHOWSKIEGO  
NA LATA 2021-2023**

Częstochowa, grudzień 2020

## **I. Podstawy prawne gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości**

1. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu na podstawie przepisu art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020, poz. 1990)
2. Obowiązek sporządzania 3-letniego planu wykorzystania zasobu wynika z treści przepisu art. 25 ust. 2 i ust 2a wyżej cytowanej ustawy
3. Sposób gospodarowania zasobem określa przepis art. 23 wyżej cytowanej ustawy
4. Zasady gospodarowania nieruchomościami Powiatu Częstochowskiego uściśla uchwała Nr XIV/109/2012 Rady Powiatu w Częstochowie z dnia 9 maja 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Częstochowskiego (Dz. Urz. Woj. Śląskiego, poz. 2382), ), zmieniona uchwałą Nr IX/72/2019 Rady Powiatu Częstochowskiego z dnia 19 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego, poz. 6355)
5. Mieniem powiatu gospodaruje zarząd powiatu na podstawie przepisu art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 920)

## **II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

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.

Zgodnie z regulacją zawartą w treści art. 25 ust. 2a cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, trzech letni plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego nakreśla główne kierunki działań Zarządu Powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w jego skład.

Na potrzeby opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Częstochowskiego na lata 2021-2023, przyjęto bazę nieruchomości zasobu według stanu na dzień 30 września 2020 roku.

Ewidencjonowanie powiatowego zasobu nieruchomości prowadzone jest w programie MIENIE 3, w powiązaniu z rejestrem, bazą danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonym przez Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Częstochowie bądź Urzędu Miasta Częstochowy i jest na bieżąco aktualizowana. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: numeru obrębu, numeru arkusza mapy, numeru działki, księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawo własności oraz określa położenie, powierzchnię, informację o budynkach i wskazuje podmioty władające nieruchomościami. Rejestr nieruchomości zawiera również informacje dotyczące: przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto, zamieszcza się uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Obowiązek ewidencjonowania dotyczy również nieruchomości powiatu oddanych w użytkowanie wieczyste i jest prowadzona przy wykorzystaniu arkusza programu komputerowego Microsoft Office Excel. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Częstochowskiego oddanych w użytkowanie wieczyste, nie stanowiących zasób nieruchomości powiatowych wynosi 0,1524 ha i obejmuje 2 działki.

Zasób nieruchomości Powiatu Częstochowskiego wykazany w niniejszym opracowaniu zawiera także nieruchomości zajęte pod drogi publiczne powiatowe, w odniesieniu do których zarząd drogi, o którym mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.) sprawuje nieodpłatny trwały zarząd.

**Zestawienie tabelaryczne powiatowego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**  
stan na dzień 30 września 2020 roku

Rodzaj zasobu	Działki	
	Ilość	Powierzchnia /ha/
Użytkowanie wieczyste	2	0,1524 ha
Powiatowy zasób nieruchomości	3164	366,6792 ha
<b>Łącznie</b>	<b>3166</b>	<b>366,8316</b>

**Zestawienie tabelaryczne powiatowego zasobu nieruchomości w podziale na poszczególne gminy z podaniem ilości działek i powierzchni oraz wyszczególnieniem działek stanowiących pasy dróg powiatowych**  
stan na dzień 30 września 2020 roku

Powiatowy Zasób Nieruchomości						
GMINA	Ilość działek	Powierzchnia /ha/	Drogi Ilość działek	Drogi Powierzchnia /ha/	Zasób bez dróg Ilość działek	Zasób bez dróg Powierzchnia /ha/
<b>Częstochowa Miasto</b>	5	0,8091	0	0	5	0,8091
<b>Błachownia Miasto</b>	79	12,9213	66	6,7832	13	6,1381
<b>Błachownia Gmina</b>	30	17,0076	30	17,0076	0	0
<b>Dąbrowa Zielona</b>	10	15,1279	10	15,1279	0	0
<b>Janów</b>	262	37,18	258	26,914	4	10,266



<b>Kamienica Polska</b>	21	2,9972	13	0,827	8	2,1702
<b>Kłomnice</b>	257	48,5616	243	39,3531	14	9,2085
<b>Koniecpol Miasto</b>	62	6,8647	42	1,1501	20	5,7146
<b>Koniecpol Gmina</b>	118	9,9375	118	9,9375	0	0
<b>Konopiska</b>	36	13,9463	36	13,9463	0	0
<b>Kruszyna</b>	123	25,5154	123	25,5154	0	0
<b>Lelów</b>	44	17,3653	37	12,1364	7	5,2289
<b>Mstów</b>	707	34,0593	707	34,0593	0	0
<b>Mykanów</b>	363	31,5657	363	31,5657	0	0
<b>Olsztyn</b>	426	41,5036	425	39,3316	1	2,172
<b>Poczesna</b>	193	20,971	189	20,0991	4	0,8719
<b>Przyrów</b>	63	8,4682	63	8,4682	0	0
<b>Rędziny</b>	345	15,8563	342	14,9952	3	0,8611
<b>Starcza</b>	20	6,0212	20	6,0212	0	0
<b>Łącznie</b>	<b>3164</b>	<b>366,6792</b>	<b>3085</b>	<b>323,2388</b>	<b>79</b>	<b>43,4404</b>

**Zestawienie nieruchomości powiatowego zasobu z pominięciem nieruchomości (działek) stanowiących pasy publicznych dróg powiatowych**

Stan na dzień 30 września 2020 roku

Rodzaj zasobu	Działki	
	Ilość	Powierzchnia łączna /ha/
Trwały zarząd ustanowiony na rzecz jednostek organizacyjnych	9	2,7006 ha
Dzierżawa	2	8,0040 ha
Użyczenie	4	2,1024 ha
Wynajem	1	0,0035 ha
Nieruchomości będące w dyspozycji jednostek organizacyjnych	44	26,5110 ha
Pozostałe nieruchomości	19	4,2189 ha
<b>Łącznie</b>	<b>79</b>	<b>43,4404 ha</b>

Na dzień 30 września 2020 roku pozostają także niżej wymienione formy gospodarowania w odniesieniu do mienia Powiatu (nie wykazanego w powyższym zestawieniu tabelarycznym):

1. Najem czterech lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych mieszczących się: jeden w budynku szkoły Zespołu Szkół im. Władysława Szafera w Złotym Potoku (o powierzchni użytkowej 41,78 m<sup>2</sup>) oraz trzy w budynku internatu szkoły (o powierzchni użytkowej 76,40 m<sup>2</sup>, 74,78 m<sup>2</sup>, 48,98 m<sup>2</sup>).

2. Najem 18 boksów garażowych na rzecz osób fizycznych, znajdujących na nieruchomości w Złotym Potoku, gmina Janów.

3. Użyczenie części niżej wymienionych nieruchomości:

- 1) powierzchnia 900 m<sup>2</sup>, obręb Chorzenice, gmina Kłomnice, użyczona Gminie Kłomnice, na okres 3 lat, z przeznaczeniem na plac zabaw dla dzieci;
- 2) powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>, obręb Kamienica Polska, użyczona Stowarzyszeniu Rozwoju Gminy Kamienica Polska, na okres 7 lat, z przeznaczeniem na lokalizację bieżni lekkoatletycznej;
- 3) powierzchnia 1200 m<sup>2</sup>, obręb Koniecpol, użyczona Miastu - Gminie Koniecpol, na okres 10 lat, z przeznaczeniem na miejsca parkingowego dla interesantów Urzędu Miasta i Gminy Koniecpol.

### **III. Prognoza:**

#### **Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu**

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a także przekazywanie w formie darowizny.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu Częstochowskiego następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

3. W dalszym ciągu trwa proces regulacji stanów prawnych dróg powiatowych w myśl przepisu art. 60 bądź art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), na skutek której weryfikacja powiatowego zasobu nieruchomości będzie realizowana na bieżąco.

4. Wielkość powierzchni, o którą w latach 2021-2023 powiększy się zasób, zależy będzie od czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanów prawnych oraz budżetu powiatu. Przewiduje się sukcesywne regulowanie stanów prawnych oraz ujawnianie prawa własności Powiatu Częstochowskiego w księgach wieczystych.

5. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej, Powiat Częstochowski będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.

6. Obciążanie służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu nieruchomości Powiatu Częstochowskiego następować będzie w przypadku zaistnienia takiej potrzeby na zasadach przewidzianych przepisami obowiązującego prawa.



7. W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia, a także przewiduje się zawarcie nowych tego typu umów w przypadku zaistnienia takiej możliwości.

8. W okresie obowiązywania planu, w przypadku takiej konieczności, dopuszcza się nabywanie nieruchomości pod budowę dróg publicznych i pod przebudowę dróg istniejących w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

9. Na bieżąco przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, wyodrębnione w wyniku zatwierdzonych podziałów dokonywanych na wniosek właścicieli.

Planuje się, iż w latach 2021-2023 nastąpi ustanowienie trwałego zarządu niżej wymienionych nieruchomości na rzecz jednostek organizacyjnych, na cele związane z prowadzeniem ich statutowych zadań:

- 1) nieruchomości położonej w Rędzinach, na której funkcjonuje jednostka organizacyjna Powiatu pn. Dom dla Dzieci „Promyk” w Rędzinach;
- 2) nieruchomości położonej w Koniecpolu, na której funkcjonuje Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Koniecpolu;
- 3) nieruchomości położonych: w Koniecpolu, w Rudnikach, gmina Rędziny w Kolonii Poczesna, gmina Poczesna, na których funkcjonują Obwody Drogowe;
- 4) nieruchomości położonej w Turowie, gmina Olsztyn, na której funkcjonuje Dom Pomocy Społecznej;
- 5) nieruchomości położonej w Lelowie, gmina Lelów, na której funkcjonuje Dom Pomocy Społecznej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami trwały zarząd ustanawia się na wniosek jednostki organizacyjnej.

W myśl przepisu art. 23 ust. 1a, w związku z przepisem art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Zarząd Powiatu, gospodarując powiatowym zasobem nieruchomości jest zobowiązany do sporządzania rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przedstawienia radzie powiatu.

Każdego roku informacja o stanie mienia Powiatu Częstochowskiego jest przedkładana na sesję rady, w której ujęte są osiągnięte wpływy z tytułu prowadzonej gospodarki. Informacja o stanie mienia Powiatu Częstochowskiego za 2019 rok, stanowi załącznik do niniejszego opracowania, natomiast w trakcie opracowania jest informacja za rok 2020.

### **Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu**

1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem powiatowego zasobu nieruchomości oraz jego utrzymaniem i udostępnianiem pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Powiatu Częstochowskiego na dany rok;

2. Zapotrzebowanie środków finansowych na rok 2021, na wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami powiatowymi, zostało określone na łączną kwotę 200.000,00 złotych.

Prognozowane wydatki obejmują:

- 1) koszty opracowań geodezyjno-prawnych podziału nieruchomości oraz wykupu dokumentacji z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- 2) koszty sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, w tym także do prowadzonych postępowań;
- 3) koszty opłat notarialnych;
- 4) koszty nabycia nieruchomości na rzecz Powiatu Częstochowskiego i odszkodowań za nieruchomości przejęte przez Powiat;



- 5) koszty związane z regulacją ksiąg wieczystych;
- 6) koszty uporządkowania drzewostanu na nieruchomościach;
- 7) podatek od nieruchomości.

3. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w planach budżetowych na kolejne lata 2021-2023.

4. Zakłada się, iż wydatki z tytułu gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu Częstochowskiego w kolejnych latach obowiązywania planu będą na podobnym poziomie jak w roku 2020, bądź zwiększonym w przypadku zaistnienia takiej możliwości lub potrzeby.

#### **Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, a także dotycząca aktualizacji tych opłat**

1. Aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Częstochowskiego dokonano pod koniec 2020 roku. Ustalona nowa opłata roczna w kwocie netto 546,90 zł - brutto 672,69 zł obowiązuje z dniem 1 stycznia 2021 roku.

Wysokość wpływów opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Częstochowskiego oddanych w użytkowanie wieczyste szacuje się następująco:

- 1) rok 2021 - netto 546,90 zł;
- 2) rok 2022 - netto 546,90 zł;
- 3) rok 2023 - netto 546,90 zł.

W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Częstochowskiego. Niemniej w przypadku wystąpienia zmiany koniunktur transakcji nieruchomościami mających wpływ na zwiększenie wartości nieruchomości, zostanie przeprowadzona aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W myśl przepisu art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie”.

2. Wysokość wpływów opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu Częstochowskiego szacuje się następująco:

- 1) rok 2021 - 266,76 zł;
- 2) rok 2022 - 266,76 zł;
- 3) rok 2023 - 266,76 zł.

W okresie obowiązywania niniejszego planu w przypadku wystąpienia zmiany koniunktur transakcji nieruchomościami mających wpływ na zwiększenie wartości nieruchomości, zostanie przeprowadzona aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Powiatu Częstochowskiego.

W myśl przepisu art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie”.

#### **IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

W latach 2021 - 2023 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Powiatu Częstochowskiego następujących czynności:



- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu (oddanych w trwałe zarząd w celu aktualizacji opłat rocznych oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy bądź najmu) - określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
- 2) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie;
- 3) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości powiatowych i windykacja należności z tego tytułu - czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Finansowy wspólnie z Zespołem Radców Prawnych. Procedura przewiduje, iż do dłużników wysyłane są wezwania do zapłaty; w stosunku do firm znajdujących się w upadłości wierzytelności zgłaszane są do sędziów komisarzy; przeciwko uporczywym dłużnikom są prowadzone postępowania sądowe w celu dochodzenia należności Powiatu Częstochowskiego; sprawy zakończone prawomocnym orzeczeniem sądowym kierowane są na drogę postępowania egzekucyjnego; prowadzona jest egzekucja komornicza;
- 4) kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej; w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno – prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

W latach 2021 – 2023 planuje się przeznaczyć do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego następujące działki:

- 1) nr 4626 o powierzchni 0,8827 ha, obręb: 0001 Biała Wielka, gmina Lelów, CZ1M/00079915/3 – przeznaczenie: tereny usług i obiektów produkcyjnych o różnej funkcji i zróżnicowanych usługach oraz tereny głównych rowów melioracyjnych i stawów rybnych o ustanowionych obrębach hodowlanych.
- 2) nr 2232/1 o powierzchni 0,1770 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00112210/5 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) nr 2232/2 o powierzchni 0,1768 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00112210/5 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 4) nr 2232/3 o powierzchni 0,1820 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00112210/5 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 5) nr 2232/4 o powierzchni 0,1873 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00112210/5 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 6) nr 2232/5 o powierzchni 0,1871 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00112210/5 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 7) nr 2233/1 o powierzchni 0,1676 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00095404/6 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 8) nr 2233/2 o powierzchni 0,1822 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00095404/6 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 9) nr 2233/3 o powierzchni 0,1822 ha, karta mapy 3, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00095404/6 – przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;



- 10) nr 2979 o powierzchni 0,5203 ha, karta mapy 6, obręb: 0004 Chorzenice, gmina Kłomnice, CZ1C/00095404/6 – przeznaczenie tereny rolnicze;
- 11) część działki nr 382/23 o powierzchni 0,3951 ha, karta mapy 2, obręb: 0006 Ostrowy, Blachownia Miasto, CZ1C/00084621/3 – przeznaczenie tereny zabudowy usługowej.

Przyjęty w niniejszym opracowaniu plan wykorzystania zasobu nieruchomości Powiatu Częstochowskiego może być modyfikowany w zależności od potrzeb, a rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości.