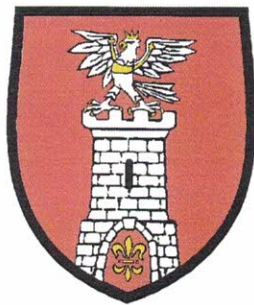


Załącznik
do uchwały Nr *KL/19*/2023
Zarządu Powiatu Częstochowskiego
z dnia *20* grudnia *2023* roku



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI POWIATU CZĘSTOCHOWSKIEGO
NA LATA 2024-2026**

Częstochowa, grudzień 2023

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 2023, poz. 344 z późn. zm.)
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 2022 r., poz. 1526 z późn. zm.)

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 2024-2026, przyjęto bazę nieruchomości zasobu według stanu na dzień 30 listopada 2023 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 uzyskanymi informacjami z rejestru ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta Częstochowy i jest na bieżąco aktualizowane. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: nazwy i numeru obrębu, położenia i numeru działki ze wskazaniem jej powierzchni, księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawo własności. 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 prowadzony 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 położone na terenie miasta Częstochowy.

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 2023 r., poz. 645 późn. zm.), sprawuje nieodpłatny trwały zarząd.

Zestawienie tabelaryczne powiatowego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

stan na dzień 30 listopada 2023 roku

Rodzaj zasobu	Działki	
	Ilość	Powierzchnia /ha/
Użytkowanie wieczyste	2	0,1524 ha
Powiatowy zasób nieruchomości	4391	545,0759 ha
Łącznie	4393	545,2283 ha

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 listopada 2023 roku

Powiatowy Zasób Nieruchomości						
MIASTO/GMINA	Ilość działek	Powierzchnia /ha/	Drogi Ilość działek	Drogi Powierzchnia /ha/	Zasób bez dróg Ilość działek	Zasób bez dróg Powierzchnia /ha/
Częstochowa Miasto	6	0,9769	0	0	6	0,9769

Blachownia Miasto	79	12,9213	66	6,7832	13	6,1381
Blachownia Gmina	32	18,0250	32	18,0250	0	0
Dąbrowa Zielona Gmina	85	27,6237	85	27,6237	0	0
Janów Gmina	286	46,1888	282	35,9228	4	10,266
Kamienica Polska Gmina	24	5,9199	16	3,7497	8	2,1702
Kłomnice Gmina	346	86,1095	332	76,9010	14	9,2085
Konieczpol Miasto	112	11,7034	92	5,9903	20	5,7131
Konieczpol Gmina	209	28,1659	209	28,1659	0	0
Konopiska Gmina	147	19,3618	147	19,3618	0	0
Kruszyna Gmina	146	37,7692	146	37,7692	0	0
Lelów Gmina	60	29,7766	53	24,5477	7	5,2289
Mstów Gmina	749	44,7950	749	44,7950	0	0
Mykanów Gmina	875	53,9873	875	53,9873	0	0
Olsztyn Miasto	37	16,2548	37	16,2548	0	0
Olsztyn Gmina	419	38,5516	417	35,9858	2	2,5658
Poczesna Gmina	239	27,3351	227	25,4111	12	1,9240
Przyrów Gmina	69	11,4789	69	11,4789	0	0
Rędziny Gmina	444	20,5315	441	19,6704	3	0,8611
Starcza Gmina	27	7,5997	27	7,5997	0	0
Łącznie	4391	545,0759	4302	500,0233	89	45,0526

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

Stan na dzień 30 listopada 2023 roku

Rodzaj zasobu	Działki	
	Ilość	Powierzchnia łączna /ha/
Trwały zarząd ustanowiony na rzecz jednostek organizacyjnych	25	13,8985 ha
Dzierżawa	2	3,5040 ha
Użyczenie	3	1,8748 ha
Wynajem	1	0,0035 ha
Nieruchomości będące w dyspozycji jednostek organizacyjnych	37	21,3851 ha
Pozostałe nieruchomości	21	4,3867 ha
Łącznie	89	45,0526 ha

Na dzień 30 listopada 2023 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 m²) oraz trzy w budynku internatu szkoły (o powierzchni użytkowej 76,40 m², 74,78 m², 48,98 m²).

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 m², obręb Chorzenice, gmina Kłomnice, użyczona Gminie Kłomnice, na okres 3 lat, z przeznaczeniem na plac zabaw dla dzieci;
- 2) powierzchnia 1000 m², obręb Kamienica Polska, użyczona Stowarzyszeniu Rozwoju Gminy Kamienica Polska, na okres 7 lat, z przeznaczeniem na lokalizację bieżni lekkoatletycznej;
- 3) powierzchnia 1200 m², 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. Przewiduje się sukcesywne regulowanie stanów prawnych nieruchomości oraz ujawnianie prawa własności Powiatu Częstochowskiego w księgach wieczystych. Wielkość powierzchni, o którą w latach 2024-2026 powiększy się zasób, zależy będzie od czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz wielkości środków finansowych przewidzianych w budżecie powiatu na ten cel, w tym także na opracowanie dokumentacji geodezyjno-prawnej.

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 2024-2026 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 wnioski właścicieli.

Planuje się, iż w latach 2024-2026 nastąpi ustanowienie trwałego zarządu niżej wymienionych nieruchomości na rzecz jednostek organizacyjnych, na cele związane z prowadzeniem ich statutowych zadań:

- 1) nieruchomości położonej w Złotym Potoku, gmina Janów, na której funkcjonuje jednostka organizacyjna Powiatu pn. Zespół Szkół im. Władysława Szafera ;
- 2) nieruchomości położonej w Koniecpolu, na której funkcjonuje Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Koniecpolu;
- 3) nieruchomości położonych: w Koniecpolu, miasto Koniecpol; w Rudnikach, gmina Rędziny; w Kolonii Poczesna, gmina Poczesna, na których funkcjonują Obwody Drogowe

– komórki organizacyjne Powiatowego Zarządu Dróg będącego jednostką organizacyjną Powiatu Częstochowskiego wykonującą zadania wynikające z ustawy o drogach.

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 sporządza corocznie sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami, które są przedstawiane Radzie Powiatu. Ponadto każdego roku przedkładana jest na sesję Rady Powiatu informacja o stanie mienia Powiatu Częstochowskiego, której treść jest umieszczana na stronie BIP starostwa.

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 2024, na wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami powiatowymi, zostało określone na łączną kwotę 252.000,00 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 2024-2026.

4. Zakłada się, iż wydatki z tytułu gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu Częstochowskiego w kolejnych latach obowiązywania planu będą na podobnym poziomie jak w roku 2022, 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. Wysokość wpływów opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Powiatu Częstochowskiego oddanych w użytkowanie wieczyste szacuje się następująco:

- 1) rok 2024 - netto 546,90 zł,
- 2) rok 2025 - netto 546,90 zł,

3) rok 2026 - 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 2024 – 736,96 zł,
- 2) rok 2025 – 736,96 zł,
- 3) rok 2026 – 736,96 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 2024 - 2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Powiatu Częstochowskiego następujących czynności:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu (oddanych w trwały 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, dla których procedura przewiduje niżej wymienione obowiązki:
 - a) wysyłanie do dłużników wezwania do zapłaty;
 - b) zgłaszanie do sędziów komisarzy wierzytelności w stosunku do firm znajdujących się w upadłości;
 - c) prowadzenie postępowań sądowych przeciwko upornym dłużnikom;

- d) kierowanie na drogę postępowania egzekucyjnego spraw zakończonych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi;
 - e) prowadzenie egzekucji komorniczej.
- 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, prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz poprzez „komunalizację” nieruchomości Skarbu Państwa.
 - 5) składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych;
 - 6) zlecenie opracowania dokumentacji geodezyjno-prawnej w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości na rzecz Powiatu, w tym także w celu dokonania podziałów nieruchomości.

W latach 2024 – 2026 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.