

ZARZĄDZENIE NR 50/2016
STAROSTY RACIBORSKIEGO

z dnia 22 kwietnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 - 2018

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 z późn. zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć "Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 - 2018", stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Raciborzu.

§ 3. Nadzór nad realizacją zarządzenia powierzam Członkowi Zarządu Powiatu Raciborskiego - Andrzejowi Chroboczkowi.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega publikacji w Bazie Rejestrów Urzędowych na stronie internetowej www.bip.powiatraciborski.pl.

Starosta

Ryszard Winiarski

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA LATA 2016 – 2018

I. PODSTAWĘ PRAWNĄ sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 4 pkt 2 i pkt 9b, art. 11 ust.1, art. 12, art. 21, art. 23 ust.1, 1a, 1b, 1c, 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 z późn. zm.).

1. Na podstawie wyżej wymienionych przepisów organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
2. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Raciborskiego gospodaruje Starosta Raciborski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
3. Plan wykorzystania zasobu opracowany na okres 3 lat, tj. na lata 2016 – 2018 nakreśla główne kierunki działań, których realizacja jest uzgadniana z Wojewodą Śląskim jako organem nadzorującym. Wpływy z tytułu sprzedaży, opłat za użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego, a także wpływy osiągnane z tytułu odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności stanowią dochód. Środki w wysokości 25% uzyskanego dochodu stanowią dochód Powiatu Raciborskiego, a pozostała ich część tj. 75% zostaje przekazywana Wojewodzie.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI

1. *Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.*

Na dzień 1 stycznia 2016 r. zgodnie z zapisami operatu ewidencyjnego, w skład zasobu wchodzi grunty o łącznej powierzchni 16 956,2715 ha.

2. *Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.*

Na dzień 1 stycznia 2016 r. 674,1066 ha gruntów Skarbu Państwa (tj. 1294 działek) jest oddanych w użytkowanie wieczyste.

Program i sposób ich zagospodarowania wynika z obowiązujących przepisów prawa, ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach ustalających warunki zabudowy.

III. PROGNOZY DOTYCZĄCE WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

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

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a także przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa następuje 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 celów publicznych.

Nieruchomości zasobu Skarbu Państwa udostępniane są ponadto dla potrzeb związanych z czasowym zajęciem terenu na realizację nowych lub modernizację istniejących sieci uzbrojenia podziemnego lub nadziemnego, a także pozostałej infrastruktury technicznej.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości prowadzonej przez jednostki samorządu terytorialnego i Wojewodę Śląskiego, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa będzie się zmniejszać. Trudne do określenia jest, o ile zmniejszy się powierzchnia zasobu w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu – zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego.

Regulacją stanów prawnych, które mają wpływ na stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zajmują się także inne jednostki jak np. Polskie Koleje Państwowe, Lasy Państwowe, czy Agencja Nieruchomości Rolnych.

Na udostępnianie i gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa duży wpływ ma także nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Duża część nieruchomości Skarbu Państwa ma ciągle nieuregulowany stan prawny, trwa proces komunalizacji nieruchomości, znaczna część działek o nieuregulowanym stanie prawnym stanowi drogi publiczne, dojazdu rolniczego, itp.

Ponadto, w trakcie sporządzania wykazu *(zgodnie z ustawą z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego)*, okazało się, że w wielu przypadkach istnieją poważne rozbieżności pomiędzy danymi widniejącymi w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych, które trzeba wyjaśnić. Rozbieżności te są w miarę możliwości wyjaśniane i usuwane.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może następować między innymi poprzez:

- 1) zakup nieruchomości,
- 2) zamianę nieruchomości,
- 3) przyjęcie darowizny nieruchomości,
- 4) inne czynności, np. zasiedzenie, spadkobranie.

W Powiecie Raciborskim realizowana jest inwestycja, mająca na celu budowę Zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”. Wojewoda Śląski w dniu 26 listopada 2012 roku wydał decyzję nr IFXIII.7820.38.2012 o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych dla inwestycji pn.: „Zbiornik przeciwpowodziowy Racibórz Dolny na Odrze w województwie śląskim (polder)”. Na jej podstawie z mocy prawa nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji przeszły na własność Skarbu Państwa. Grunty te w całości znajdują we władaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

Na dzień sporządzania niniejszego planu brak konkretnych informacji odnośnie nabywania nieruchomości do zasobu. Nie wyklucza się jednak możliwości nabycia ich na rzecz Skarbu Państwa poprzez zakup, zamianę lub przyjęcie darowizny, jeżeli będzie to niezbędne do realizacji zadań.

Nie jest również możliwe określenie o ile zwiększy się zasób nieruchomości Skarbu Państwa w związku z nabyciem ich poprzez spadkobranie. Łatwo jednak określić, iż z uwagi na zmianę od 2003r. przepisów Kodeksu cywilnego, w wyniku której gmina jako spadkobierca ustawowy wyprzedza Skarb Państwa, tendencja ta nie będzie wzrostowa w porównaniu z latami ubiegłymi.

Obecnie Starosta Raciborski prowadzi 2 postępowania przed Sądem Rejonowym w Raciborzu w sprawie zasiedzenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nie jest wykluczone, iż w kolejnych trzech latach będą prowadzone kolejne postępowania w sprawie zasiedzenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

2. *Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.*

Zgodnie z udzieloną dotacją przez Wojewodę Śląskiego na rok 2016 r. w wysokości 74 500,00 zł na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w 2016 r., planuje się zrealizować m.in. następujące wydatki:

a) zakup usług pozostałych – **14 500 zł**, w tym m.in. na:

- zabezpieczanie budynków znajdujących się w złym stanie technicznym,
- usuwanie drzew i krzewów,
- opłaty notarialne związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa,
- koszty ogłoszeń prasowych,
- uporządkowanie działek

b) podatek od nieruchomości – **500,00 zł**,

c) zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii – **38 000,00 zł**,

d) opłaty na rzecz budżetu jednostek samorządu terytorialnego – **13 500,00 zł**,

e) koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – **8 000,00 zł**.

W latach 2016 – 2018 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Śląskiego na kolejne lata budżetowe. Przewiduje się, że będą one na podobnym poziomie. Z uwagi na niską dotację udzielaną przez Wojewodę Śląskiego na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, Starosta Raciborski nie przewiduje w planach budżetowych odrębnych wydatków na nabywanie nieruchomości do zasobu w formie umowy kupna – sprzedaży.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości Skarbu Państwa mogą wzrosnąć na podstawie udzielonych dotacji celowych, na realizację konkretnych działań. Starosta Raciborski zwrócił się do Wojewody Śląskiego o udzielenie dotacji celowej w 2016r. na remont drogi wewnętrznej (osiedlowej) w wysokości około 200 tys. złotych. Na dzień przyjęcia niniejszego planu brak odpowiedzi Wojewody Śląskiego w przedmiotowej sprawie.

3. *Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.*

Za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste w 2016 r. planuje się osiągnąć wpływy w wysokości ok. 1 350 000 zł (po potrąceniu 25% stanowiących dochód Powiatu Raciborskiego).

Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności z nieruchomości Skarbu Państwa w 2016 r. planuje się osiągnąć w wysokości ok. 16 000 zł (po potrąceniu 25% stanowiących dochód Powiatu Raciborskiego).

W latach kolejnych kwoty te będą ulegać zmianie, między innymi ze względu na wnioski użytkowników wieczystych o wykup gruntu, bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a także w wyniku przeprowadzanych aktualizacji.

Ponadto trudne do ustalenia jest dokładne prognozowanie wpływów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Wpływy będą wyższe w wyniku przeprowadzanych aktualizacji, pod

warunkiem, że wartości nieruchomości na rynku nieruchomości będą rosły, co trudno przewidzieć.

4. *Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.*

W roku 2016 planuje się zaktualizować opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla około 100 działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

W pierwszej kolejności aktualizowane będą nieruchomości, których opłata przez kilka lat nie uległa zmianie. W dalszej kolejności zostanie przeprowadzona aktualizacja działek usługowych, zabudowanych budynkami niemieszkalnymi i pozostałych. Nie jest ekonomicznie uzasadniona częsta aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste garaży, lokali i budynków mieszkalnych, bowiem koszt sporządzenia operatu szacunkowego dla tych nieruchomości niejednokrotnie przekracza wpływy z należnych opłat.

Jednakże dokonanie aktualizacji opłat rocznych będzie uzależnione przede wszystkim od wysokości przyznanej w danym roku dotacji od Wojewody Śląskiego.

W najbliższych latach planuje się również aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu, lecz przy ich dokonywaniu będzie brany pod uwagę czynnik ekonomiczny, tj. czy koszt sporządzenia operatu szacunkowego dla tych nieruchomości nie przekroczy ewentualnych wpływów z należnych opłat.

IV. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

1. Nieruchomości planowane do sprzedaży w okresie od 2016 r. do 2018 r.:

Lp.	Nieruchomość		Pow. nieruchomości w m ²	Typ (zabudowana, niezabudowana)	Wartość rynkowa
	Położenie	Nr ewidencyjne działek			
1	<u>Markowice, ul. Powstańców Śl. 9 udział 18/48</u>	1069	832	zabudowana	20 306,25
2	<u>Ostróg</u>	543/67, 534/67, 537/79	3765	niezabudowana	380 265,00
3	<u>Zabelków, ul. Długa 70</u>	969	745	zabudowana	36 358,00
4	<u>Płonia</u>	44,45	1430	niezabudowana	93 440,00
5	<u>Starawieś</u>	734/128/733/130	2 395	niezabudowana	36 279,00
6	<u>Racibórz</u>	2045/186	137	niezabudowana (zabudowana)	16 851,00
7	<u>Płonia</u>	212/136, 354/137	5143	niezabudowana	24 344,00
8	Racibórz, ul. Sudecka 51 A	1175, 141, 1179/142	701	zabudowana	
9	Tworków	2116/2	943	niezabudowana	24 895,00
10	Ostróg	475/127	5524	niezabudowana	430 872,00
11	Płonia	1137/26	663	niezabudowana	25 194,00

12	Ostróg	173/2, 67/15	5172	niezabudowana	
13	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 10	4043/108	18	zabudowana	
14	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 22	4043/108	18	zabudowana	
15	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 12	4043/108	18	zabudowana	
16	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 3	4043/108	18	zabudowana	
17	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 23	4043/108	18	zabudowana	
18	Racibórz, ul. Lekarska garaż nr 22	4043/108	18	zabudowana	
21	Płonia	573/74	1378	niezabudowana	
22	Płonia	157/88, 158/88, 159/88	4340	niezabudowana	
23	Owsiszcze	335	302	zabudowana	
24	Wojnowice	lok. mieszkalny	66,11	zabudowana	
25	Studzienna	143/16, 147/13	7062	niezabudowana	
26	Zabełków	539/2	450	niezabudowana	

Inne nieruchomości Skarbu Państwa mogą być przeznaczane do sprzedaży na podstawie złożonych w tej sprawie wniosków i uzyskaniu zgody Wojewody.

2. *Nieruchomości planowane do oddania w dzierżawę:*

Nieruchomości Skarbu Państwa będą przeznaczane do oddania w dzierżawę na podstawie złożonych w tej sprawie wniosków.

3. *Nieruchomości planowane do oddania w użyczenie:*

Nieruchomości Skarbu Państwa będą przeznaczane do oddania w użyczenie na podstawie złożonych w tej sprawie wniosków.

4. *Nieruchomości planowane do oddania w trwały zarząd:*

Nieruchomości Skarbu Państwa zostaną oddane w trwały zarząd na podstawie wniosków złożonych przez jednostki organizacyjne, stosownie do obowiązujących przepisów.

W związku z wydaną decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 26 listopada 2012 roku nr IFXIII.7820.38.2012 o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych dla inwestycji pn.: „Zbiornik przeciwpowodziowy Racibórz Dolny na Odrze w województwie śląskim (polder)” oraz art. 27 ustawy z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. Nr 143, poz. 963), jeżeli inwestorem jest jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, otrzymuje ona z mocy prawa, nieodpłatnie, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji, dotycząca tych nieruchomości, stała się ostateczna. W tym przypadku trwały zarząd otrzymał Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

5. *Nieruchomości planowane do zbycia w formie darowizny:*

W 2016 roku Starosta Raciborski planuje przeznaczyć do zbycia w formie darowizny następujące nieruchomości Skarbu Państwa:

- 1) nieruchomość niezabudowaną położoną w Raciborzu przy ul. Łąkowej, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 3722/125 o powierzchni 21 330 m², z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Darowizna ma nastąpić na rzecz Gminy Miasta Racibórz. Wartości nieruchomości wg operatu szacunkowego - 1 940 000 zł oraz
- 2) nieruchomość zabudowaną położona w Pietrowicach Wielkich przy ul. 1-go maja, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 1052 o powierzchni 0,0495 ha, z przeznaczeniem na potrzeby budownictwa mieszkaniowego (mieszkania socjalne). Darowizna nastąpi na rzecz Gminy Pietrowice Wielkie. Wartości nieruchomości wg operatu szacunkowego - 407 265 zł.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, w porozumieniu i/lub za zgodą Wojewody Śląskiego.

STAROSTA

Ryszard Winiarski