

ZARZĄDZENIE Nr. 31/2014
STAROSTY NOWODWORSKIEGO
z dnia 14 lipca 2014 r.

w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2016

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt.3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518)

zarządzam , co następuje :

- § 1. Ustala się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2016, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia .
- § 2. Przyjęty plan może być aktualizowany w miarę potrzeb .
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku.

STAROSTA

mgr Krzysztof Kapusta

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2016

I. Podstawy , na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa

1. Podstawą prawną sporządzonego planu stanowi przepisy art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku art. 23 ust.1 d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).
2. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, położonym na terenie Powiatu Nowodworskiego gospodaruje Starosta Nowodworski , wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.
3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości i ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczeniu i windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, a także ich wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księgach wieczystych.
4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
5. Wszelkie działania związane z gospodarką zasobem nieruchomości Skarbu Państwa podejmowane są w oparciu o przekazywane przez Wojewodę Mazowieckiego dotacje celowe.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Powierzchnia nieruchomości wchodzących w skład zasobu wynosi ogółem 258,7687ha i obejmuje 112 działek .

2. Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste .

Powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa , oddanych w użytkowanie wieczyste nie wchodzących w skład zasobu wynosi ogółem 271,9733 ha i obejmuje 164 nieruchomości .

III. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu EWOPIS. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie geodezyjne nieruchomości, adres, powierzchnię, użytkownika, informacje o budynkach, tytuł własności, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym lub w studium zagospodarowania, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości. Ponadto, zamieszcza się uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

IV. Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, poprzez przekazanie w formie darowizny, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zbywanie nieruchomości następuje każdorazowo za zgodą Wojewody.

2. 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 realizacji innych celów publicznych.

3. Przewiduje się:

- a) sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargów nieograniczonych,
- b) sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jeśli spełnione będą przesłanki przewidziane w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Realizacja następować będzie na podstawie złożonych indywidualnych wniosków osób uprawnionych,
- c) sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym,
- d) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- e) darowiznę nieruchomości Skarbu Państwa na cele publiczne na rzecz jednostek samorządu terytorialnego,
- f) dokonywanie zamian, których przedmiotem będą nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego lub osób fizycznych oraz prawnych - w zależności od potrzeb wynikających z przepisów szczególnych lub uregulowania stanów prawnych nieruchomości,
- g) wydzierżawianie (wynajmowanie) nieruchomości Skarbu Państwa,
- h) użyczanie nieruchomości Skarbu Państwa, w razie potrzeb wynikających z indywidualnych czynników podmiotowo-przedmiotowych,
- i) dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Skarbu Państwa (np. wznowienie granic, rozgraniczenia).

4. W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu - zależy to m.in. od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od dotacji budżetowych. Regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Skarbu Państwa

- proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w nich prawa własności Skarbu Państwa.

6. W latach 2014 – 2016 planuje się zbycie około 14 nieruchomości Skarbu Państwa, tym: dokonanie darowizn 8 nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Nowy Dwór Mazowiecki, Gminy Czosnów, Gminy Pomiechówek i Gminy Nasielsk.

7. Liczbę przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.) planuje się w liczbie około 12, w tym w liczbie 6 dla których ta procedura została wszczęta w latach poprzednich a nie została zakończona. Są to nieruchomości położone:

- obręb 8 Czarnowo, gmina Pomiechówek, działka nr 1053/1 o pow. 5,50 ha,
- obręb 14 Trębki Nowe, gmina Zakroczym, działka nr 108/1 o pow. 0,23 ha,
- obręb 53 Pieścirogi Stare, gmina Nasielsk działka nr nr 306/2 o pow. 0,5713 ha, 306/6 o pow. 0,0952 ha, 306/7 o pow. 0,4477 ha, 306/9 o pow. 0,3067 ha, 306/10 o pow. 0,0133 ha, 306/11 o pow. 0,0063 ha, 306/12 o pow. 1,2691 ha, 306/13 o pow. 0,2068 ha, 305/3 o pow. 0,0743 ha,
- obręb 1 Miasto Nasielsk, gmina Nasielsk działka nr 2595/4 o pow. 0,5308 ha,
- obręb 25 Lelewo gmina Nasielsk, działka nr 112/16 o pow. 0,27 ha,
- obręb 1 Miasto Nasielsk, gmina Nasielsk działka nr 2595/7 o pow. 0,0365 ha.

8. Prognozuje się w latach 2014 – 2016 nabycie do zasobu nieruchomości sukcesywnie w miarę potrzeb.

9. Nieruchomości pozostające w zasobie, które nie zostaną zagospodarowane w trybie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub trwałe zarząd, są wydzierżawiane lub wynajmowane, a w szczególnych przypadkach także użyczane na wniosek zainteresowanego.

Umowy zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony oraz umowy zawierane w trybie bezprzetargowym wymagają zgody wojewody.

Planuje się zawarcie nowych umów.

10. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione są od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Mazowieckiego na kolejne lata budżetowe.

Wojewoda przyznał dotacje na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa na 2014 rok w wysokości 60 000,00 zł.

W latach 2015-2016 przewidywane jest uzyskanie dotacji na podobnym poziomie

W latach 2015- 2016 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Mazowieckiego na kolejne lata budżetowe.

Poziom wydatków w każdym roku związany jest przede wszystkim z realizacją m.in.:

- wypłat odszkodowań za nieruchomości zajęte lub zajmowane pod drogi publiczne, odszkodowań za nieruchomości przejęte w trybie administracyjnym;

- kosztów utrzymania i gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym kosztów postępowań dotyczących zwrotów nieruchomości;
- regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa ;koniecznością dokonania podziałów nieruchomości, wykonywania opracowań geodezyjno-prawnych;
- sporządzania operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, oraz w celu wywłaszczenia i zwrotów a także sprzedaży nieruchomości;
- inne wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży (np. ogłoszenia do prasy) .

V. 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 i aktualizacji opłat .

1. Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa szacuje się następująco:

- na rok 2014 – 2 052 196,68 zł
- na rok 2015 – 2 100 000,00 zł
- na rok 2016 – 1 950 000,00 zł .

W kolejnych latach wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będą ulegać zmianie , między innymi ze względu na składane wnioski przez użytkowników wieczystych dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność . Zasadniczy wpływ na wysokość planowanych dochodów będą miały pozytywnie zakończone procedury aktualizacji opłat rocznych , przeprowadzonych w kolejnych latach . Należy uwzględnić fakt , iż zgodnie z art. 23 ust. 3 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami od wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste , z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa , oraz dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa potrąca się 25 % środków , które stanowią dochód powiatu nowodworskiego .

W latach 2014 – 2016 planuje się dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 90 nieruchomości.

2. Wysokość wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa szacuje się na około 258 000 zł rocznie.

W latach 2014 – 2016 zostanie dokonana aktualizacja około 15 nieruchomości.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2014 – 2016 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa następujących czynności:

1. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz wycenę nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania. Powyższego dokonają rzeczoznawcy majątkowi. Zlecenie operatów szacunkowych odbędzie się w oparciu o środki zabezpieczone na ten cel przez Wojewodę Mazowieckiego . Koszty związane ze sporządzaniem operatów szacuje się na kwotę 65 000,00 zł w ciągu trzech lat.

2. Systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu technicznego i zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, sposobu ich wykorzystania zgodnie z zawartymi umowami oraz ustalenie czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.

3. Bieżące naliczanie opłat za udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa i windykacja należności z tego tytułu. Czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Budżetu i Finansów . Do dłużników wysyłane są wezwania do zapłaty. Przeciwno uporczywym dłużnikom kierowane są sprawy na drogę sądową. Prowadzona jest egzekucja komornicza.

4. Kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.

Zakres prowadzonych spraw zależeć będzie od ilości zleconych opracowań geodezyjnych i środków przyznawanych na ten cel przez Wojewodę Mazowieckiego.

STAROSTA


mgr Krzysztof Kapusta