

Zarządzenie nr *18*
Starosty Tureckiego
z dnia *29.10.2024* r.

**w sprawie sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
Skarbu Państwa na lata 2025 – 2027**

Na podstawie art. 23 ust. 1da i db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Starosta Turecki zarządza co następuje:

§ 1

Sporządza się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 – 2027 o treści stanowiącej załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

STAROSTA
JS
Jan Smak

Plan wykorzystywania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025 - 2027

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Na dzień 30.06.2024 r. w skład zasobu wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 462,8595 ha w tym nieruchomości o powierzchni 255,0673 ha znajdują się w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, natomiast nieruchomości o powierzchni 200,8183 ha nie zostały trwale rozdysponowane (załącznik nr 1).

2. Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 30.06.2024 r. 1810 działek gruntowych Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 1 264,5879 ha oddanych jest w odpłatne użytkowanie wieczyste.

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

L.p.	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Udział w %
	Wszystkie nieruchomości ogółem	2 054,5844 ha	100,00 %
1	Nieruchomości w zasobie, w tym:	462,8595 ha	22,53 % (100,00 %)
	nieruchomości w trwałym zarządzie	255,0673 ha	(55,11 %)
	nieruchomości nierozdysponowane	200,8183 ha	(43,39 %)
	nieruchomości zadysponowane w inny sposób (dzierżawy, użyczenia)	6,9739 ha	(1,50 %)
2	Nieruchomości nieuregulowane	327,1370 ha	15,92 %
3	Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste	1 264,5879 ha	61,55 %

II. ANALIZA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBUPAŃSTWA ZA LATA 2022 - 2024:

1. Dochody z nieruchomości Skarbu Państwa:

Rok	Plan	Wykonanie	Odchylenia
2022	1 280 000,00	1 471 863,83	+ 191 863,83
2023	1 300 000,00	1 835 689,18	+ 535 689,18
2024	1 300 000,00	1 840 575,54	+ 540 575,54

Zwiększone wykonanie dochodów w poszczególnych latach wynika ze zwiększonego wpływu z samych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przeprowadzana corocznie aktualizacja przynosi zwiększenie dochodów w tym zakresie średnio o 135,56%. Podobny wzrost dochodów odnotowano z wpływów osiąganych z tytułu opłat za trwałe zarząd i służebności gruntowe. Wyższe niż planowane osiągnięto także wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (opłaty jednorazowe za przekształcenie gruntów mieszkaniowych). W prognozie na lata 2022-2024 przyjęto, iż zostaną osiągnięte wpływy z tytułu najmu i dzierżawy w wysokości 3 490,00 zł w każdym roku. Dochody osiągały w latach 2022-2023 wartość 361,78 zł, a do 30.06.2024 r. nie odnotowano żadnego wpływu. Jest to spowodowane m. in. nie przedłużeniem dotychczasowych umów najmu gruntów rolnych.

Prognoza zakładała, że w latach 2022-2024 zostaną przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych: po 30 nieruchomości z tytułu użytkowania wieczystego i po 2 nieruchomości z tytułu trwałego zarządu, w każdym roku.

W 2022 roku przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do 30 nieruchomości, w 2023 roku – 109 nieruchomości. Na rok 2024 przewidziano aktualizację w stosunku do 53 nieruchomości.

W analizowanym okresie nie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Zrealizowano Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022 – 2024 w zakresie *programu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa*:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości	Forma zbycia	Cena w zł	Oznaczenie aktu notarialnego
1.	działka 629/1, obręb „A”, m. Turek	darowizna	388 292,00	Rep. A 5076/2022 z dnia 14.07.2022 r.
2.	działka 596/2, obręb „D”, m. Turek	III przetarg nieograniczony	30 540,00	Rep. A 3909/2022 z dnia 18.07.2022 r.
3.	działki: 266/14, 266/15, 266/17, 266/20, 699/3, 831/2, obręb „B”, m. Turek	darowizna na rzecz użytkownika wieczystego	75 114,00	Rep. A 6403/2022 z dnia 14.09.2022 r.
4.	działki: 504/2, 518/1, obręb Józefina, gm. Przykona	sprzedaż na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego	42 200,00	Rep. A 6939/2022 z dnia 19.12.2022 r.
5.	działki: 491/1, 492/1, obręb Zimotki, gm. Przykona			
6.	działka 438/33, obręb „Skęczniew”, gm. Dobra	III przetarg nieograniczony	180 000,00	Rep. A 1852/2023 z dnia 30.03.2023 r.

Odchylenia od planu w pkt 2 i 6 wynikają z konieczności obniżenia ceny po kolejnych przetargach, które kończyły się wynikami negatywnymi.

2. Wydatki z nieruchomości Skarbu Państwa:

Rok	Dział, rozdział	Plan	Wykonanie	Odchylenia
2022	700,70005	106 800,00	84 089,41	+ 22 710,59
	710, 71012	25 000,00	25 000,00	0
2023	700,70005	111 320,00	109 227,80	+ 2 092,20
	710, 71012	25 000,00	25 000,00	0
2024	700,70005	118 000,00	18 280,00	+ 99 720,00
	710, 71012	28 000,00	0,00	+ 28 000,00

W 2022 roku nie wykorzystano całej przyznanej dotacji w wyniku mniejszej liczby zleceń na wykonanie operatów szacunkowych niezbędnych do wydania decyzji ustalających wysokości odszkodowań za nieruchomości przejmowane pod budowę dróg oraz mniejszych kosztów związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa.

W 2023 roku nie wykorzystano całej przyznanej dotacji w wyniku mniejszych kosztów związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa i mniejszych kosztów sporządzanych operatów szacunkowych w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Ponieważ plan zasobu na lata 2025 – 2027 wykonywany jest w trakcie obowiązywania poprzedniego planu, z uwzględnieniem stanu na dzień 30 czerwca 2024 r., zakłada się, że przewidywany wydatek na poziomie 118 000 ,00 zł, zostanie zrealizowany.

III. PROGNOZY DOTYCZĄCE WYKORZYSTYWANIA 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, użytkowanie, 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.

Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej systematycznie przez Skarb Państwa regulacji stanów prawnych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym z jednej strony oraz uzyskiwania tytułów prawnych do nieruchomości będących we władaniu samorządów terytorialnych przez te podmioty z drugiej strony, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa będzie się zmieniać i wykazywać tendencję malejącą. Trudno określić o ile zmniejszy się powierzchnia zasobu w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu - zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz Skarbu Państwa jak i czasu postępowań prowadzonych przed Wojewodą Wielkopolskim dotyczących nabycia z mocy prawa nieruchomości na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego (*załącznik nr 2 – zestawienie wszystkich nieruchomości z poszczególnych gmin*).

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

Zgodnie z udzieloną dotacją Wojewody Wielkopolskiego na 2024 r. w wysokości **118 000 zł**, na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa (dział 700, rozdział 70005) planuje się:

- a) zakup usług pozostałych – 111 170 zł w tym przeznaczonych m. in. na:
- sporządzenie operatów szacunkowych w celu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 3 000 zł;
 - sporządzenie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat rocznych – 30 000 zł;
 - regulację stanów prawnych nieruchomości – 25 000 zł;
 - sporządzenie operatów szacunkowych w celu zaspokojenia roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa – 40 000 zł;
 - ogłoszenia prasowe związane ze sprzedażą i udostępnianiem nieruchomości – 3 170 zł;
 - sporządzenie operatów szacunkowych w celu sprzedaży, najmu, dzierżawy – 10 000 zł;
- b) podatek od nieruchomości – 1 830 zł;
- c) opłaty sądowe w prowadzonych postępowaniach o uregulowanie stanów prawnych przed Sądem Rejonowym w Turku – 5 000 zł.

Ponadto ze środków dotacji Skarbu Państwa kwotę 28 000,00 zł (dział 710, rozdział 71012) planuje się wydatkować na wykonanie prac geodezyjnych celem realizacji przepisów z art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

W kolejnych latach wydatki w dziale 700, rozdział 70005 planowane są na minimalnym poziomie 111 000 zł oraz w dziale 710, rozdział 71012 na minimalnym poziomie 30 000 zł, w każdym roku w ramach przyznawanych dotacji udzielanych przez Wojewodę Wielkopolskiego.

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 planuje się osiągnąć w 2024 r. wpływy w wysokości 1 734 000,00 zł. Z uwagi na dokonywane corocznie aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, pomimo sprzedaży i przekształceń, wpływy z tytułu opłat rocznych wykazują tendencją wzrostową. W kolejnych latach przewiduje się wpływy pozostaną na poziomie nie mniejszym niż 1 734 000,00 zł.

Natomiast za nieruchomości oddane w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym oraz za służebności ustanowione na gruntach Skarbu Państwa planuje się uzyskać wpływy w 2024 r. w wysokości 23 400,00 zł. Prognoza uzyskanych wpływów tylko z tytułu trwałego zarządu w latach 2025 – 2027 pozostaje na poziomie 11 230,00 zł w każdym roku.

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 2025 r. planuje się dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla około 20 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz dla około 5 nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

W 2026 r. planuje się dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla około 30 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W 2027 r. planuje się dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla około 30 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

IV. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

1. Nieruchomości planowane do zbycia:

Lp.	Położenie nieruchomości	Numer i powierzchnia działki	Wartość rynkowa	Forma
1	2	3	4	5
1.	Bibianna, gm. Malanów	165/2 pow. 0,2500 ha	w trakcie ustalania	bezprzetargowo, w celu polepszenia nieruchomości przyległej
2.	Władysławów, gm. Władysławów	460 pow. 0,2728 ha	98 600,00	ustny przetarg nieograniczony
3.	Beznazwa, gm. Władysławów	98/1 pow. 0,0800 ha	219 568,00	darowizna
4.	Dąbrowica Kolonia, gm. Dobra	75/3 i 75/5, o łącznej pow. 0,0500 ha	w trakcie ustalania	darowizna

2. Nieruchomości planowane do zbycia na rzecz użytkowników wieczystych

Lp	Położenie nieruchomości	Numer i powierzchnia działki	Wartość z ostatniej aktualizacji	Cena
1.	obręb „C”, m. Turek	240/15, o pow. 0,7712 ha	379 508,00	w trakcie ustalania
2.	obręb „B”, m. Turek	831/9, 831/14, 831/15, o łącznej pow. 0,1189 ha	75 905,00	w trakcie ustalania
3.	obręb „B”, m. Turek	63/15, 63/16, o łącznej pow. 0,2500 ha,	166 925,00	w trakcie ustalania
4.	obręb „A”, m. Turek	544/4, 544/13, 544/17, o łącznej pow. 0,4072	697 466,00	w trakcie ustalania
5.	obręb „C”, m. Turek	240/5, o pow. 0,3399 ha	708 000,00	w trakcie ustalania
6.	obręb „C”, m. Turek	225/8, 225/16, o łącznej pow. 0,1577 ha	311 000,00	w trakcie ustalania

7.	obręb „B”, m. Turek, Żuki i Korytków, gm. Turek	20 działek, o łącznej pow. 47,1396 ha	kilka wartości, z kilku opłat	w trakcie ustalania
8.	Jeziorko, gm. Przykona; Warenka i Pęcherzew, gm. Turek	36 działek , o łącznej pow. 87,2626 ha	kilka wartości, z kilku opłat	w trakcie ustalania
9.	obręb „B”, m. Turek	266/6, o pow. 0,1185 ha	212 000,00	w trakcie ustalania

W pozostałych przypadkach ewentualna sprzedaż jak i przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, oddanie w dzierżawę dokonywane będą na podstawie złożonych wniosków zainteresowanej strony.

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 Wielkopolskiego.

STAROSTA


Jan Smak