

Załącznik do Uchwały Nr 16/2024

Zarządu Powiatu Pułtuskiego

z dnia 5 czerwca 2024 r.

## PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ POWIATU PUŁTUSKIEGO NA LATA 2024 -2026

### ROZDZIAŁ I

#### Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Pułtuskiego na lata 2024 – 2026

Podstawę prawną sporządzenia planu stanowią przepisy art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107) oraz art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.).

Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu Pułtuskiego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Powiatowy zasób nieruchomości, zgodnie z art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu przed uszkodzeniem, zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu nieruchomości a także ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, osobista i przesyłu, hipoteka).

Ponadto gospodarowanie nieruchomościami polega na współpracy z innymi podmiotami gospodarującymi nieruchomościami Powiatu lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, jak również na podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu Pułtuskiego oraz wpis w księgach wieczystych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Powiatu Pułtuskiego odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i akty prawa stanowione przez Zarząd oraz Radę Powiatu Pułtuskiego.

### ROZDZIAŁ II

#### Założenia planu wykorzystywania powiatowego zasobu nieruchomości

Zgodnie z regulacją zawartą w treści art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomości, plan wykorzystania zasobu winien określać głównie kierunki działań Zarządu Powiatu Pułtuskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w jego skład.

Plan opracowuje się na okres 3 lat, który zawiera w szczególności:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
  - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
  - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
2. Prognozę dotyczącą:
- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z trwałego zarządu nieruchomości, użytkowania, dzierżawy
  - d) aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, użytkowania, dzierżawy
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Należy podkreślić, że opracowany plan określa jedynie główne kierunki działań w tym zasobie, przy czym plan ten może być modyfikowany w zależności od potrzeb, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie przez Zarząd Powiatu Pułtuskiego.

### ROZDZIAŁ III

#### Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu

Do powiatowego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Powiatu Pułtuskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Według stanu na 01.01.2024 r. są to następujące nieruchomości:

Rodzaj zasobu	Działki			
	Położenie	Powierzchnia	Ilość działek	Sposób zagospodarowania nieruchomości
1. Grunty znajdujące się w trwałym zarządzie jednostek powiatowych	miasto Pułtusk obręb 10, 12, 14, 20, 28	5,5568	13	13 nieruchomości (zgodnie z Kw) w trwałym zarządzie 10 samorządowych jednostek organizacyjnych - nieruchomości są wykorzystywane na cele publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami
	gmina Gzy obręb Ołdaki gmina Obryte obręb Obryte	22,9581	4	
2. Grunty oddane w dzierżawę	Pułtusk obręb 13 i 28	5,7363	29	2 nieruchomości (zgodnie z Kw) w dzierżawie Szpitala Powiatowego w Pułtusk sp. z o.o. – nieruchomości są wykorzystywane na cele publiczne określone w

				art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami
3. Grunty zajęte pod budynek Bursy Szkolnej	Pułtusk obręb 14	0,6538	2	1 nieruchomość (zgodnie z Kw) , zajęta na siedziby: SANEPID, Zarządu Dróg Powiatowych, Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Roślin i Nasiennictwa
4 Grunty zajęte pod budynki siedziby Starostwa Powiatowego w Pułtusk	Pułtusk obręb 24	1,0992	2	2 nieruchomości (zgodnie z Kw) zajęte na Siedzibę Starostwa Powiatowego w Pułtusk - nieruchomości są wykorzystywane na cele publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami
5. Grunty nierozdysponowane	Pułtusk obręb 28	0,0273	1	1 nieruchomość przeznaczona do sprzedaży w trybie bezprzetargowym
6. Grunty zakupione przez Powiat po Akademii Humanistycznej	Pułtusk obręb 22	0,7009	1	1 nieruchomość nabyta z przeznaczeniem na cele publiczne określone w art. 6 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami
	Razem:	36,7324		
7. Grunty stanowiące drogi powiatowe	Miasto Pułtusk	17,5634 ha		nieruchomości wykorzystywane na cele publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami
	Gmina Gzy	68,0427 ha		
	Gmina Obryte	64,5511 ha		
	Gmina Pokrzywnica	78,8145 ha		
	Gmina Pułtusk	29,8656 ha		
	Gmina Świercze	51,3171 ha		
	Gmina Winnica	55,6405 ha		
	Gmina Zatory	45,8135 ha		
	Razem:	411,6084		
	<b>łącznie:</b>	<b>448,3408</b>		

Grunty znajdujące się w trwałym zarządzie jednostek:

Lp.	Określenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Położenie	Uwagi
1.	Nieruchomość zabudowana budynkami szkoły	dz. nr 58/15 (udział 12821/20882), 58/18	2,0411	Miasto Pułtusk, obręb 12	Trwały zarząd Zespół Szkół Zawodowych im. J. Ruszkowskiego w Pułtusku
2.	Nieruchomość zabudowana budynkami Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego,	58/14, 58/16, 58/15 (udział 8061/20882)	0,6436	Miasto Pułtusk, obręb 12	Trwały zarząd Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. A. Karłowicz w Pułtusku
3.	Nieruchomość zabudowana budynkami szkoły	111/4, 111/6	0,6090	Miasto Pułtusk, obręb 14	Trwały zarząd Zespół Szkół im. B. Prusa w Pułtusku
4.	Nieruchomość zabudowana budynkami szkoły	141	0,4572	Miasto Pułtusk, obręb 14	Trwały zarząd Liceum Ogólnokształcące im. P. Skargi w Pułtusku
5.	Nieruchomość zabudowana budynkami szkoły	142/1	0,1257	Miasto Pułtusk, obręb 14	Trwały zarząd Liceum Ogólnokształcące im. P. Skargi w Pułtusku
6.	Nieruchomość zabudowana budynkami Centrum Opiekuńczo – Mieszkalnego	Część dz. 242/9	0,0672	Miasto Pułtusk, obręb 10	Trwały zarząd Centrum Opiekuńczo – Mieszkalne w Pułtusku
7.	Nieruchomość zabudowana budynkiem Środowiskowego Domu Samopomocy	Część dz. 242/9, 242/11	0,2774	Miasto Pułtusk, obręb 10	Trwały zarząd Środowiskowy Dom Samopomocy w Pułtusku
8.	Nieruchomość zabudowana budynkami Powiatowego Urzędu Pracy	25	0,1358	Miasto Pułtusk, obręb 20	Trwały zarząd Powiatowy Urząd Pracy w Pułtusku
9.	Nieruchomość zabudowana budynkami Domu Pomocy Społecznej	45/4, 45/6	19,8556	Gmina Gzy, obręb Ołdaki	Trwały zarząd Dom Pomocy Społecznej w Ołdakach
10.	Nieruchomość zabudowana budynkami Domu Pomocy Społecznej	260/26, 260/27	3,1025	Gmina i obręb Obryte	Trwały zarząd Dom Pomocy Społecznej w Obrytem

11.	Nieruchomość zabudowana budynkami Domu Pomocy Społecznej	392	1,1988	Miasto Pułtusk. Obręb 28	Trwały zarząd Domu Pomocy Społecznej w Pułtusku
-----	--	-----	--------	--------------------------	---

**Grunty oddane w dzierżawę:**

Lp.	Określenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Położenie	Uwagi
1.	Nieruchomość zabudowana budynkami przychodni Gajda – Med w Pułtusku sp. z o.o.	114	0,5727	Miasto Pułtusk, obręb 13	
2.	Nieruchomość zabudowana budynkami Szpitala Powiatowego Gajda – Med w Pułtusku sp. z o.o	90/2, 91/2, 92/2, 93/2, 94/2, 95, 96, 97, 98, 99, 100/1, 101/1, 102/1, 103, 104/1, 107/4, 107/5, 108/7, 117/1, 117/2, 118/1, 119/1, 120/1, 121/1, 122/1, 106/7, 105/2, 105/15	5,1636	Miasto Pułtusk, obręb 28	

**Pozostałe nieruchomości Powiatu Pułtuskiego**

Lp.	Określenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Położenie	Uwagi
1.	Nieruchomość zabudowana budynkami Bursy Szkolnej	79/2, 79/4	0,6538	Miasto Pułtusk, obręb 14	
2.	Nieruchomość zabudowana budynkami Starostwa Powiatowego	26/10	0,6933	Miasto Pułtusk, obręb 24	
3.	Nieruchomość zabudowana parkingiem Starostwa Powiatowego	26/12	0,4059	Miasto Pułtusk, obręb 24	
4.	Nieruchomość gruntowa przeznaczona do sprzedaży w trybie bezprzetargowym	119/2	0,0273	Miasto Pułtusk, obręb 28	
5.	Nieruchomość zakupiona przez Powiat	3501	0,7009	Miasto Pułtusk, obręb 22	

	po Akademii humanistycznej				
--	----------------------------	--	--	--	--

## ROZDZIAŁ IV

### Prognozy

W planie wykorzystania zasobu nieruchomości rozróżnia się następujące rodzaje prognoz:

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

Udostępnianie nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności poprzez:

- a) sprzedaż,
- b) zamianę,
- c) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- d) użyczenie,
- e) oddanie w trwały zarząd,
- f) dzierżawę,
- g) najem,
- h) darowiznę

stosownie do obowiązujących w tym zakresie uregulowań prawnych, zgodnie z aktualnymi potrzebami.

Planuje się przeznaczenie nieruchomości Powiatu Pułtuskiego do zbycia, najmu, dzierżawy bądź innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców lub użytkowników i złożonych w tej sprawie wniosków. Planuje się również kontynuowanie zawartych dotychczas umów. W sytuacji zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości. Na wniosek zainteresowanego podmiotu zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub drodze bezprzetargowej.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości w 2024 r. obejmuje;  
- sprzedaż działki nr 119/2 o pow. 0,0273 ha położonej w Pułtusku obręb 28

Nabywanie nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości następować będzie z mocy prawa oraz w drodze czynności cywilnoprawnych w celu realizacji zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz w związku z realizacją celów publicznych.

Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej regulacji stanu prawnego nieruchomości, głównie nieruchomości drogowych, powierzchnia gruntów wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości będzie się powiększać. Nie jest możliwe określenie powierzchni, o jaką w ciągu trzech lat obowiązywania planu może zwiększyć się zasób, ponieważ jest to zależne od:

- a) wysokości środków finansowych na regulację stanu prawnego nieruchomości;
- b) czasu trwania postępowań w sprawie regulacji stanu prawnego nieruchomości, w tym:
  - poszukiwania i analizy dokumentacji dot. własności nieruchomości;
  - sporządzenia dokumentacji geodezyjno – prawnej;
  - wystąpienia z wnioskiem do Wojewody Mazowieckiego o nabycie nieruchomości;
  - wydania decyzji przez Wojewodę Mazowieckiego;

- ujawnienia prawa własności Powiatu Pułtuskiego w księgach wieczystych.

Należy pamiętać, że prognoza dotycząca udostępniania i nabywania nieruchomości jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania, celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. Jednakże realizacja powyższego zależeła będzie od wielu czynników, a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości jak również potrzeb i możliwości finansowych Powiatu Pułtuskiego.

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

W latach 2024 -2026 wydatki związane z udostępnianiem z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na te cele w planach budżetowych na kolejne lata. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetowania można założyć, iż wydatki z tytułu gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania planu zachowane będą na podobnym poziomie jak w latach poprzednich.

W związku z gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Pułtuskiego w 2024 r. planuje się następujące wydatki w wysokości (wyciąg z załącznika nr 2 do uchwały budżetowej na rok 2024 LX/363/2023 z dnia 27.12.2023 r.):

Dział rozdział paragraf	Gospodarka mieszkaniowa	Kwota
700 70005 4300	Zakup usług pozostałych	21 696,00
700 70005 4590	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	48 600,00
700 70005 4600	Kary, odszkodowania i grzywny wypłacane na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych	190,00
700 70005 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	18 000,00

## 3. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2024 -2026 przewiduje się, zgodnie z zasadą budżetowania, że wpływy z gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pułtuskiego będą na podobnym poziomie co w latach poprzednich. Niemniej jednak, w zależności od koniunktury na rynku nieruchomości, czego nie można jednoznacznie przewidzieć, mogą się wahać zarówno w górę lub w dół.

Przewiduje się, że w czasie obowiązywania niniejszego planu, może nastąpić wzrost wysokości opłat z tytułu zawartych umów, trwałego zarządu. Czynsze są corocznie waloryzowane w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż żadna nieruchomość będąca w zasobie powiatu nie jest przekazana w użytkowanie wieczyste.

W związku z gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Pułtuskiego w 2024 r. planuje się osiągnąć następujące wpływy w wysokości (wyciąg z załącznika nr 1 do uchwały budżetowej na rok 2024 LX/363/2023 z dnia 27.12.2023 r.):

Dział rozdział paragraf	Gospodarka mieszkaniowa	Kwota
700 70005 0470	Wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności	15 507,00
700 70005 0750	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze	238 800,00
700 70005 0750	Dochody jednostek samorządu terytorialnego związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowanymi przez powiat	158 000,00

#### 4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

**Aktualizacja opłat za trwałe zarząd przewidywana jest następująco:**

Rok aktualizacji	Położenie nieruchomości	Numer i powierzchnia działki
2024	Nie planuje się	
2025	m. Pułtusk obręb 20	25 (zabudowana)
2026	Ołdaki gmina Gzy	45/4, 45/6 (zabudowana)
	Obryte gmina Obryte	260/26, 260/27 (zabudowana)

Należy zaznaczyć, że nie jest ekonomicznie uzasadnione i opłacalne angażowanie udziału rzeczoznawcy majątkowego w celu sporządzenia operatów szacunkowych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości zabudowanych. Wzrost opłat uzyskany z aktualizacji będzie znacznie niższy niż koszty sporządzenia operatów szacunkowych, co ogólnie bilansuje się na niekorzyść gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu Pułtuskiego (niska stawka procentowa, bonifikaty).

## ROZDZIAŁ IV

### Program zagospodarowania nieruchomości zasobu



Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Powiatu Pułtuskiego na lata 2024 -2026 powinien stanowić swoistą strategię gospodarowania nieruchomościami powiatowymi w sposób racjonalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Ponadto powinien się on opierać na obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa, podjętych uchwał Rady Powiatu Pułtuskiego i Zarządu Powiatu Pułtuskiego dotyczących gospodarki nieruchomościami powiatowymi. Zaznacza się, że w stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie, prowadząc do ich optymalnego wykorzystania.

Ważnym zadaniem z zakresu gospodarki nieruchomościami Powiatu Pułtuskiego jest regulacja stanu prawnego dróg publicznych powiatowych, poprzez pozyskiwanie działek w celu poszerzenia pasów drogowych. Nieruchomości z zasobu Powiatu Pułtuskiego będą również przeznaczane do obrotu – dzierżawy, użyczenia, sprzedaży, bądź innej formy zagospodarowania. Ponadto planuje się realizację innych zadań i czynności, nieujętych w niniejszym planie, których na dzień opracowania niniejszego planu nie da się przewidzieć, a które będą wynikały z bieżących wniosków składanych przez osoby fizyczne, prawne lub inne podmioty, a także przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. W ramach realizacji opracowanego programu zagospodarowania nieruchomości powiatowych mogą wystąpić koszty przygotowania nieruchomości do udostępnienia lub utrzymania związane z:

- dokonaniem podziałów, wznowieniem granic;
- uregulowaniem zapisów w księgach wieczystych;
- ogłoszeniami prasowymi, internetowymi, reklamami itp.;
- remontami i naprawami bieżącymi obiektów stanowiących własność Powiatu;
- kosztami sądowo – notarialnymi w przypadku nabywania nieruchomości przez Powiat.

Przygotowany plan wykorzystania powiatowego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań, ponieważ dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład powiatowego zasobu decyzje dot. sposobu i formy zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Ze względu na rodzaj, przeznaczenie i ilość zasobu nieruchomości Powiatu Pułtuskiego planuje się w okresie 2024-2026 wykorzystanie zasobu w dotychczasowy sposób. Ewentualne dysponowanie nieruchomościami zasobu będzie uzależnione od wpływu wniosków od zainteresowanych osób fizycznych i prawnych.

Działania dot. zagospodarowania nieruchomości Powiatu Pułtuskiego, podlegające realizacji w latach 2024 – 2026 są następujące:

1. Pozostawienie w trwałym zarządzie jednostek nieruchomości dotychczas przez nie zajmowanych
2. Pozostawienie w dzierżawie nieruchomości szpitala i przychodni w Pułtusku
3. Rozdysponowanie poprzez oddanie w trwały zarząd nieruchomości po Bursie Szkolnej
4. Zagospodarowanie i oddanie odpowiedniej jednostce nieruchomości po AH.
5. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym działki nr 119/2 w Pułtusku obręb 28
6. Przekazanie dróg powiatowych w trwały zarząd ZDP.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości powiatu pułtuskiego określa główne kierunki działań Zarządu Powiatu w Pułtusku. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jego zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie w oparciu o stanowisko Zarządu Powiatu w Pułtusku oraz Rady Powiatu w Pułtusku.

Dyrektor  
Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
mgr inż. Ireneusz Sobotka

STAROSTA

Jan Zalewski