

Plan wykorzystania zasobu Województwa Podlaskiego na lata 2022-2024.

Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu stanowią przepisy:

1. art. 4 pkt 2, art. 10, art. 25 ust. 2 i 2 a, art. 25c, art. 25d i art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
2. art. 54 ust 1. ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 711 ze zm.).
3. art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1930).
4. art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.).

Zgodnie z przytoczonymi przepisami przez zasób nieruchomości rozumie się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego województwa. Zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Województwa. Gospodarowanie zasobem polega na ewidencjonowaniu nieruchomości i ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości a także ich wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu.

Stan zasobu i przewidywane sposoby zagospodarowania.

Opracowaniem objęto nieruchomości w stosunku, do których prawo własności zostało potwierdzone deklaratoryjną decyzją wojewody, zostały darowane Województwu Podlaskiemu lub nabyte w drodze kupna. Ogółem opracowanie dotyczy znajdujących się w zasobie nie przekazanych w trwałe zarząd i nieodpłatne użytkowanie wykazanych w tabeli nr 1 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni **32,4917 ha**, wykazanych w tabeli nr 2 nieruchomości o łącznej powierzchni **75,9463 ha** przekazanych w trwałe zarząd i wykazanych w tabeli nr 3 nieruchomości o łącznej powierzchni **70,1533 ha** znajdujących się w nieodpłatnym użytkowaniu samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej. Sposób postępowania w stosunku do większości nieruchomości wynika z obowiązujących

przepisów prawa.

Najem, dzierżawa i użyczenie.

Nieruchomości, których sprzedaż jest niemożliwa np. z powodu toczących się postępowań o zwrot lub podlegają zwrotowi oraz te, które przynoszą dochód w postaci czynszu - przeznaczają się do dzierżawy lub najmu. Według stanu na październik 2021 r., przyjętej jako datę niniejszego opracowania, następujące nieruchomości są wynajmowane:

- część pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości przy ul. Handlowej 6 w Białymstoku, umowy zawarte do dnia 31 grudnia 2022 roku a pozostałe pomieszczenia w dyspozycji urzędu na potrzeby archiwum zakładowego i do składowania materiałów promocyjnych,

- 4 pomieszczenia garażowe przy ul. Sportowej 20 w Suwałkach, umowy zawarte były do dnia 31 października 2021 roku, a na 11 pomieszczeń umowy zawarte do dnia 31 stycznia 2022 r.

W dniu 28 października 2021 roku przeprowadzono przetarg na wynajęcie 15 garaży z terminem obowiązywania umów do dnia 31 stycznia 2028 r.

- część powierzchni dachu na budynku przy ul. Poleskiej 89, umowa zawarta do dnia 30 listopada 2023 roku,

- lokal użytkowy położony w Grajewie os. Południe 36, umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2022 roku,

- część nieruchomości położonych o obr. Łuka gm. Narewka i obr. Rajgród, umowa najmu zawarta do dnia 28 lutego 2024 roku,

- część nieruchomości o pow. 181,25 m² w obrębie Łuka gm. Narewka, umowa najmu zawarta do dnia 31 maja 2023 roku,

- nieruchomość oznaczona jako działka nr 262/20 o pow. 0,0567 ha położona w Choroszcy przy ul. Sienkiewicza 44 – umowa zawarta do dnia 30 kwietnia 2026 roku,

- dzierżawa wydzielonego pomieszczenia o pow. 36 m² w budynku stacji transformatorowej znajdującej się na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Botanicznej 8, oznaczonej jako działka nr 228/2 - umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2041 r.

- dzierżawa nieruchomości położonej w Choroszcy oznaczonej, jako działki o numerach: 6/7 o pow. 0,9250 ha, 6/8 o pow. 2.7729 ha i 6/16 o pow. 4,6816 ha - umowa zawarta do dnia 31.12.2024 r.

- dzierżawa części nieruchomości dz. nr 101/22 o pow. 0,1689 ha położonej przy ul. Sienkiewicza 27 w Choroszcy – umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2039 r.,

- dzierżawa części nieruchomości dz. nr 262/12 o pow. 0,0238 ha położonej przy

ul. Słonecznej 28 w Choroszczycy – 3 umowy pod wydzierżawienie garaży zawarte do dnia 30 kwietnia 2030 r. i 1 umowa zawarta do dnia 28 lutego 2030 r.

Spośród nieruchomości przeznaczonych do wynajęcia największe dochody przynosi obecnie nieruchomość położona w Białymstoku przy Handlowej 6 – 162,1 tys. rocznie, nieruchomości w obrębach Łuka, Rybaki, Izbiszczycze, i Rajgród w wys. 36,0 tys. część powierzchni dachu przy ul. Poleskiej 89 w wys. 33,5 tys. oraz części gruntu w m. Łuka gm. Narewka w wys. 25,8 tys. zł rocznie.

Przewiduje się, że wpływy z tytułu najmu i dzierżawy w 2022 roku będą kształtowały się na poziomie około 300 tys. zł. Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy w latach następnych będą kształtowały się na podobnym poziomie. Poziom dochodów może znacząco się zmienić w przypadku dokonania zbycia części nieruchomości jak również upływem terminu zawartych umów.

Nieruchomości pozostające w zasobie nieprzeznaczone do sprzedaży mogą być wynajmowane, wydzierżawiane lub użyczane na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i uchwale Sejmiku Województwa Podlaskiego w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami w tym zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasadach ustalanych indywidualnie w zależności od zaistniałej potrzeby.

Trwały zarząd.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne, które nie posiadają osobowości prawnej. Uregulowany stan prawny władania nieruchomościami na wrzesień 2021 r. mają wszystkie jednostki organizacyjne, które aktualnie władają nieruchomościami o łącznej powierzchni **75,6422 ha**.

Z opłat z tytułu trwałego zarządu planuje się w 2022 roku uzyskać dochód w wysokości 26 119 tys. zł. Dochody w latach następnych przewiduje się uzyskiwać na poziomie 2022 roku.

Wieczyste użytkowanie.

21 użytkowników wieczystych posiada w wieczystym użytkowaniu nieruchomości o łącznej powierzchni **136,0734 ha (tabela Nr 4)** w tym 7 wojewódzkich osób prawnych – **81,7061 ha**.

Obecnie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego uiszcza 20 użytkowników wieczystych a dochody z tego tytułu w 2021 roku wyniosą 89,965 zł. W roku 2022 planuje się wpływy na poziomie 79 972 zł., które będą niższe niż w 2021 r. ze względu na fakt

uzgodnienia przez Sąd treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku postępowania Sąd nakazał wpisać jako użytkownika wieczystego Podlaski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Szepietowie, który jest zwolniony z opłat z tego tytułu.

Planuje się aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości, które były aktualizowane ostatnio w 2013 roku.

Nieodpłatne użytkowanie.

Samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej gospodarują nieruchomościami przekazanymi w nieodpłatne użytkowanie. Uregulowany stan prawny władania nieruchomościami na październik 2021r. posiadają wszystkie podmioty podległe Województwu (12 samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej) i gospodarują łączną powierzchnią nieruchomości – 70,1533 ha).

Sprzedaż nieruchomości.

Do sprzedaży przeznacza się nieruchomości, które są zbędne dla działalności podległych Województwu Podlaskiemu jednostek organizacyjnych. Do sprzedaży w 2022 r. planuje się następujące nieruchomości:

- lokal mieszkalny nr 17 o pow. 38,60 m² położony w Choroszcy przy ul. Słonecznej 28,
- położoną w Rajgrodzie zabudowaną ośrodkiem wypoczynkowym oznaczoną w ewidencji gruntów, jako działki o numerach: 6/4 o pow. 0,0139 ha, 1198/2 o pow. 0,0535 ha, 1378 o pow. 0,1808 ha, 1353/5 o pow. 3,2841 ha i 1494/1 o pow. 0,8529 ha, 641/2 o pow. 0,5544 ha.
- część nieruchomości położonej w Choroszcy oznaczonej jako działka nr 105/1 o pow. 3,8003 ha.

Planuje się przekazanie w drodze darowizny na rzecz Skarbu Państwa następujące nieruchomości: położoną w obrębie Izbiszcz gmina Choroszcz oznaczoną, jako działki nr geodez: 655/1 o pow. 0,3000 ha i 655/2 o pow. 0,3900 ha położoną w obrębie Łuka gmina Narewka oznaczoną, jako działki nr geodez: 954/3 o pow. 0,2587 ha i 955/2 o pow. 0,1645 ha, położoną w obrębie Rybaki gm. Michałowo oznaczoną, jako działka nr geodez. 641/1 o pow. 0,0981 ha, położoną w obrębie Rudnia gm. Michałowo oznaczoną, jako działki nr geodez: 87/3 o pow. 0,2928 ha, 86/7 o pow. 0,0487 ha, 88/7 o pow. 0,0474 ha, 84/27 o pow. 0,2307 ha, 74/3 o pow. 1,2269 ha i 73/3 o pow. 1,1520 ha oraz położoną w obrębie Rajgród oznaczoną jako działka nr geodez. 1383/9 o pow. 0,9113 ha. Ponadto po analizie możliwości zagospodarowania nieruchomości położonych w obrębie Łuka i geodezyjnym wydzieleniu, zostanie przekazana część działki nr 954/10.

W dalszej perspektywie planuje się zbycie następujących nieruchomości:

- położonej w obrębie Księżyno Kolonia oznaczonej nr geodez. 196/183,
- położonej w Wojszkach oznaczonej nr geodez 909/6,
- położonej w obr. Rybaki oznaczonej nr geodez. 641/2 i w obrębie Rudnia oznaczonej nr geodez. 88/1,
- położonej w obr. Łuka oznaczonej nr geodez. 955/6, 955/5, 954/12 i część nieruchomości oznaczonej jako działka nr geodez. 954/10.

Jeżeli okaże się, że nieruchomości pozostające w zasobie są zbędne wojewódzkim jednostkom organizacyjnym planuje się przeznaczyć je do zbycia. Oprócz tego mogą być również przeznaczone do sprzedaży inne nieruchomości, które zostaną przejęte do zasobu jako zbędne wojewódzkim jednostkom organizacyjnym do prowadzenia działalności.

W 2022 roku planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości w wysokości 3,5 mln zł. Planowana kwota uwzględnia m. innymi wpływy ze zbycia nieruchomości w Choroszcy. W związku z brakiem rozstrzygnięcia przetargów przeprowadzanych w 2021 r. na zbycie nieruchomości w Rajgrodzie planowana kwota zawiera również wpływy z tego tytułu. W latach następnych planuje się wpływy na niższym poziomie co jest spowodowane brakiem nieruchomości położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców.

Lokale mieszkalne stanowiące własność Województwa Podlaskiego znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą sukcesywnie przeznaczane do sprzedaży po złożeniu wniosków przez najemców. Obecnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdują się 3 wynajmowane lokale mieszkalne. Zbywanie tych lokali będzie następowało w miarę pozytywnie rozpatrywanych wniosków złożonych przez najemców. Ponadto w zasobie województwa znajduje się lokal mieszkalny położony w Roszkach Wodźkach, na który zawarta jest umowa najmu na czas nieoznaczony.

Z uwagi na opuszczenie i wydanie lokalu przy ul. Słonecznej 28 w Choroszcy do zbycia w drodze przetargu przeznaczony zostanie lokal mieszkalny nr 17 o pow. 38,60 m².

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

W 2022 roku z tytułu utrzymania i gospodarowania nieruchomościami pozostającymi w zasobie planuje się wydatkować kwotę w wysokości około 392 400 zł. W przypadku zbycia części nieruchomości znajdujących się w zasobie poziom wydatków w 2022 roku jak również w latach następnych będzie się kształtował na znacznie niższym poziomie niż obecnie zaplanowano.

W 2022 roku nie zaplanowano wydatków na nabywanie nieruchomości. W latach następnych, jeśli zostaną zgłoszone potrzeby inwestycyjne, stosownie do potrzeb zaplanowane zostaną wydatki na zakup nieruchomości.

Przygotowany plan gospodarowania nakreśla główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

W załączeniu część tabelaryczna.