

Załącznik
do Zarządzenia Nr 187/2019
Wójta Gminy Piecki
z dnia 31 grudnia 2019 r.

**Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Piecki oraz oddanych w użytkowanie wieczyste
- na lata 2019 - 2021**

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 2204).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2019 r., 2020 r. i 2021 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o Gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach;

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi **446,46 ha** w tym:

- **21,62 ha** - użytkowanie wieczyste
- **190,59 ha** – pozostałe grunty
- **234,25 ha** – drogi

IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Piecki.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2019–2021 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 z późn.zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 2021);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2019–2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1) Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2019-2021 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (20 działek);

b) w drodze bezprzetargowej:

- sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców. Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła: w 2019 r. – 1; w 2020 r. – 1; w 2021 r. – 1;

- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych (6 działek);

- sprzedaż gruntu na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego szt. 6

W latach 2019–2021 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Piecki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

a) W roku 2019 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będą ok. 2 nieruchomości.

b) Zakłada się, iż w latach 2019–2021 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2019.

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu. W latach 2019-2021 przewiduje się do oddanie w trwały zarząd nieruchomości związane z działaniem Samorządowego Przedszkola „Słoneczny Zakątek” oraz Klubu Dziecięcego „Słoneczko”. Planuje się również sukcesywnie ustanowić trwały zarząd dla poszczególnych placówek oświatowych zlokalizowanych na terenie gminy.

a) Dzierżawa:

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Piecki obejmuje: 51 umowy dzierżawy gruntów pod działalność handlową, ogrody przydomowe, rolne i inne. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2019–2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

VI. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2019 r. ok.

65 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd oraz służebności gruntowe w latach 2019-2021:

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą ok.

80 tys. zł

W latach 2019-2020 przewiduje się spadek wpływów z uwagi na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego lub nabycie na własność.

Prognoza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd oraz służebności gruntowe w latach w zł		
2019 r.	2020 r.	2021 r.
80 000,00	70 000,00	60 000,00
Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach w zł		
2019 r.	2020 r.	2021 r.
0	0	0

2) Dochody z najmu i dzierżawy:

W roku 2019 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 65 tys. zł

W latach 2019-2021 szacuje się wzrost dochodów w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług o około 1,5 %. Prognozowane wpływy z tytułu dzierżawy i najmu będą się kształtować wg poniższej tabeli

Prognoza wpływów z tytułu dzierżaw i najmu w zł		
2019 r	2020 r.	2021 r.
65 000,00	67 000,00	69 000,00

3) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

Prognozowane wpływy z tytułu nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w zł			
Rodzaj nieruchomości	Rok		
	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Nieruchomości gruntowe	250 000,00	500 000,00	600 000,00
SUMA	270 000,00	520 000,00	620 000,00

Podsumowanie

		Prognozy wpływów w zł		
Lp.	Tytuł prawny dochodu	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1.	Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, trwałe zarząd oraz służebności gruntowe w latach w zł	80 000,00	70 000,00	60 000,00
2.	Dochody z dzierżaw i najmu	65 000,00	67 000,00	69 000,00
3.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	270 000,00	520 000,00	620 000,00
	SUMA	415 000,00	657 000,00	749 000,00

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada spadek dochodów z tytułu prawa użytkowania wieczystego oraz wzrost z tytułu nabycia prawa własności nieruchomości. Dochody z tytułu dzierżaw i najmu będą utrzymywały się na podobnym poziomie.

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2019 r.- **415 tys. zł**, w 2020 r - **657 tys. zł**, a w 2021 r. - **749 tys. zł**

Wójt

/-/ Agnieszka Kurczewska