

Zarządzenie nr RO.SO.0050.90.2019

Burmistrza Dobrej

z dnia 31 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobra na lata 2020 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej, Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ
DOBREJ**

Tadeusz Gebler

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRA NA LATA 2020-2022

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 ze zm.).

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

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a. dotyczącą udostępnienia 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 tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości 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.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 539 działek o łącznym obszarze 170,7310 ha, w tym:

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznym obszarze 4,8095 ha
- drogi gminne o łącznym obszarze 108,2259 ha

Gmina Dobra nie posiada gruntów oddanych w trwały zarząd.

II. Prognoza

1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2020-2022 przewiduje się możliwość udostępniania w zakresie różnych form zbywania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami tj. zbycie w formie przetargowej, bezprzetargowej, najem, użyczenie, wydzierżawienie zarówno na cele rolnicze jak i pozarolnicze, nieruchomości wchodzących w skład zasobu

w zależności od zainteresowania nieruchomościami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w odpowiedzi na składane wnioski.

W latach 2020-2022 zakłada się kontynuację umów dzierżaw nieruchomości gruntowych oraz najmu lokali użytkowych. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów.

Zasób nieruchomości oddany w użytkowanie wieczyste przez gminę w latach 2020-2022 będzie ulegał zmniejszeniu, na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zgodnie z aktualnymi przepisami w tym zakresie.

Nabycie działek na rzecz Gminy Dobra przewidywane jest m. in. w związku z realizacją zadań własnych, realizacją inwestycji celu publicznego, a także w związku z wynikiem podjętych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego (komunalizacja mienia Skarbu Państwa). Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych na ten cel.

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

Rodzaj wydatków:	Planowane wydatki		
	2020 rok	2021 rok	2022 rok
<ul style="list-style-type: none">- wycena nieruchomości,- usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia,- opłaty notarialne i sądowe,- opłaty na ogłoszenia prasowe,- inne.	30 000 zł.	31 000 zł.	32 000 zł.

W roku 2020 szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 30 000 zł. i uzależnione będą od potrzeb związanych z realizacją przez gminę przyszłych zadań określonych w uchwałach budżetowych. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Przewiduje się, że w latach 2021 i 2022 poziom wydatków ponoszonych przez gminę z tytułu przygotowania nieruchomości do udostępnienia związanych z wyceną nieruchomości, usługami geodezyjnymi, opłatami notarialnymi i sądowymi, ogłoszeniami prasowymi ulegnie wzrostowi z uwagi na wzrost cen usług i opłat.

3. Prognoza wpływów osiąganych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy.

Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2020-2022:

W związku z przekształceniem na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 916) wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu zmalały i wyniosą w 2020 r. ok. 13 000,00 zł. W latach 2021-2022 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2020-2022:

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2020 r. planowany jest dochód w wysokości od ok. 1000,00 zł do ok. 4300,00 zł . w zależności od tego, czy beneficjenci przekształcenia zdecydują się wpłacić opłatę za przekształcenie jednorazowo z góry za 20 lat. W związku z tym nie można oszacować dokładnego wpływu z tego tytułu na lata 2021-2022.

Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego

W 2020 r. wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacowane są na poziomie ok. 130 000 zł (zbycie nieruchomości zabudowanej pod byłej szkole w Rzymku). Przy określaniu poziomu wpływów wzięto pod uwagę sporządzone operaty szacunkowe dla nieruchomości, które mają stanowić przedmiot zbycia oraz zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami i związane z tym obniżanie ceny w kolejnych przetargach.

W latach 2021-2022 wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności będą zależały od bieżących potrzeb gminy. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, rokowań oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

W latach 2020-2022 przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W latach 2020-2022 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gmina Dobra nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd, w związku z tym nie pobiera opłat z tego tytułu.

Dochody z dzierżawy i najmu lokali użytkowych

W 2020 r. planuje się uzyskać dochód w wysokości 94 200,00 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych, waloryzacji czynszów oraz rozpoczętych procedur związanych

z oddaniem nieruchomości w najem lub dzierżawę) z tytułu dzierżawy i najmu lokali użytkowych.

W latach 2021-2022 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2020 r.

III. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości

Gmina Dobra gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także realizacji zadań publicznych.

W latach 2020-2022 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości między innymi w drodze przetargu oraz w drodze sprzedaży bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2020-2022 realizowane będą wnioski osób fizycznych o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z wymogami określonymi przez przepisy prawa. W prognozowanym okresie nie przewiduje się oddania nieruchomości w trwałą zarząd.

Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użytkowania wieczyste, użyczenie, zamianę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na wniosek zainteresowanych stron. Zakłada się także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu lokali użytkowych. Umowy obejmować będą tylko te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub sprzedaż.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Dobra nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy i stanowi niewielką podstawę do opracowania założeń budżetowych na poszczególne lata. W stosunku do każdej nieruchomości z zasobu gminnego rozstrzygnięcia co do sposobu i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie każdorazowo biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w szczególności w oparciu o zapisy cytowanej powyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 ze zm.) oraz uchwały Nr XXIV/185/09 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147, poz. 2480 ze zm.).