

**Zarządzenie Nr 91/2019
Burmistrza Miasta Kobyłka
z dnia 29 marca 2019 r.**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

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

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2019 - 2021, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Edyta Zbieć



Załącznik do zarządzenia
Burmistrza Miasta Kobylka
z dnia 29 marca 2019 r.
Nr 91/2019

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kobylka na lata 2019-2021

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Kobylka.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- zapewnianiu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kobylka odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zasób ten jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych czy urządzeń infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust.2a wyżej cytowanej ustawy przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan zawiera:

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę udostępniania oraz nabywania nieruchomości do zasobu.
3. Prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.
4. Prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

5. Prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W zasobie Gminy Kobyłka, według stanu na dzień 1.01.2019 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 116,5648 ha, z tego:

- pod placami – 45,2613 ha (w tym w trwałym zarządzie – 0,8962 ha)
- pod drogami – 70,0305 ha
- pod rowami – 1,2730 ha.

W skład powierzchni zasobu wchodzi grunty o pow. 1,5315 ha, będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Kobyłka, stanowiące własność Skarbu Państwa.

Gmina Kobyłka jest jednocześnie właścicielem 0,1674 ha gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

2. Prognoza udostępniania oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kobyłka określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2019-2021. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej udostępniania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2019 – 2021. Przewiduje się, że w tych latach nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia, zawartych na okresy wieloletnie, za wyjątkiem dzierżaw nieruchomości przeznaczanych sukcesywnie do sprzedaży.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę,
- wywłaszczenie,
- komunalizację - nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych
- nabywanie z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
- nabywanie z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- nabywanie z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości niezbędne do zaspokajania potrzeb wspólnoty, przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na realizację zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków budżetowych.

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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez gminę uzależnione będą od środków określonych w budżecie gminy na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, podziałów nieruchomości, okazania granic nieruchomości, opłat sądowych, opłat za wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów, publikacji ogłoszeń w prasie itp.

W 2019 roku poziom wydatków na ww. cele zaplanowano na łączną kwotę 100.000 zł. W latach następnych przewiduje się utrzymanie podobnego poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Na nabycie nieruchomości do zasobu w 2019 r. przewidziano 450.000 zł. Potrzeby gminne w zakresie nabywania nieruchomości i wypłaty odszkodowań za grunty przekraczają znacznie przyznaną kwotę, w związku z czym zasadne będzie jej zwiększenie, w miarę powstania takich możliwości.

4. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i trwałego zarządu.

W roku 2019 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości planowane są w wysokości 12.100.000 zł w tym:

- z tytułu najmu i dzierżawy – 150.000 zł,
- z tytułu zbycia nieruchomości – 11.950.000 zł,
- z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste – 10.700 zł.

Planuje się także uzyskanie wpływów do budżetu z tytułu przekształcenia z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości. Wpływy te wynosić będą maksymalnie 17.500 zł rocznie i uzależnione będą od udzielonych bonifikat, na mocy uchwały Rady Miasta Kobyłka z dnia 28 lutego 2019 r. Nr VI/47/2019. W uchwale tej Rada wyraziła zgodę na zastosowanie 60% bonifikaty w przypadku jednorazowej wpłaty opłaty za przekształcenie.

Z tytułu trwałego zarządu nie planuje się uzyskania wpływów do budżetu, ponieważ grunty przekazane i przewidziane w przyszłości do przekazania w trwały zarząd wykorzystywane są na cele oświatowe, a te ustawowo zwolnione są z opłat rocznych.

5. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

W związku z przekształceniem z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność, obecnie w użytkowaniu wieczystym pozostają 3 nieruchomości. Decyzja o aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego będzie podjęta w zależności od kształtowania się cen nieruchomości na rynku lokalnym.

Kwestie związane z aktualizacją opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nie mają zastosowania, ponieważ nieruchomości przekazane z zasobu Gminy Kobyłka zwolnione są ustawowo z opłat rocznych ze względu na sposób wykorzystywania.

6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez sprzedaż lub zamianę, oddanie w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę. Przewiduje się także przekształcenie lub wykup prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargów oraz w drodze bezprzetargowej, po spełnieniu przesłanek ustawowych.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem, określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

W latach 2019 – 2021 przewiduje się następujące wpływy ze zbycia nieruchomości z zasobu:

- 2019 – 11.950.000 zł
- 2020 – 23.200.000 zł
- 2020 – 5.695.000 zł.

W latach 2019 – 2021 zakłada się kontynuację większości dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia nieruchomości z gminnego zasobu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

BUKMISTRZ

Edyta Zbieć