

ZARZĄDZENIE NR 0050.212.2020
BURMISTRZA MIASTA WOJCIESZÓW

z dnia 22 maja 2020 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 25 ust. 1 i 2 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystywania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wojcieszów w latach 2020 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi do spraw gospodarki nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do zarządzenia Nr 0050.212.2020

Burmistrza Miasta Wojcieszów

z dnia 22 maja 2020 r.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zmianami) 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.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności zaspakajanie potrzeb społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 2a wyżej wymienionej ustawy plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat, który zawiera 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 osiąganych 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.

Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone na podstawie przepisów planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miasta Wojcieszów podejmowanych w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomości.

- 1) powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 wynosiła 186,7 ha w tym:
 - powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste 14 ha;
 - powierzchnia nieruchomości w trwałym zarządzie 6 ha;
 - powierzchnia terenów rolnych 18 ha;
 - powierzchnia lasów 18,5 ha;
 - powierzchnia terenów komunikacyjnych (drogi) 77,7 ha;

- powierzchnia terenów osiedlowych zabudowanych i niezabudowanych 29,2 ha;
- powierzchnia terenów pozostałych 23,3 ha

2)

a) nieruchomości komunalne zamierza się udostępnić poprzez obrót wyszczególnionych w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj.: dzierżawę, najem, użyczenie i sprzedaż. W latach 2020-2022 zagospodarowanie nieruchomościami będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i założenia wniosków. Nieruchomości będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości w związku z obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa a następowało będzie poprzez:

- zakup, zamianę, pierwokup;
- komunalizację - z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (tj. Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

W latach 2020-2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych, w tym na prowadzone inwestycje miejskie np. budowa: oczyszczalni ścieków, sieci wodno - kanalizacyjnej, dróg publicznych, przebudowa dróg istniejących itp.

Sprzedaż nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargów oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje zgodnie z Uchwałą NR VII.43.2019 rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wojcieszów. Szacuje się sprzedaż lokali w ilości 4 w każdym roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku było zawartych 376 umów dzierżawy gruntów na cele rolne i pozostałe. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę to 8,6 ha.

W latach 2020-2022 nie przewiduje się większych zmian w liczbie zawartych umów.

W roku 2021 planuje się aktualizację czynszów dzierżawnych.

b) wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą uzależnione od potrzeb i określone w uchwałach budżetowych. Są to wydatki głównie na wyceny nieruchomości, sporządzenie dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialno - sądowe, koszty nabycia, utrzymanie nieruchomości w zasobie które w 2020 r. wyniosą ok 127.000,00 złotych.

Ponadto podejmowane będą również czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących m.in. o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy. Składane będą również wnioski o wypisy w księgach wieczystych. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej.

Zakłada się, że w następnych latach wydatki utrzymają się na zbliżonym poziomie ewentualnie mogą się nieco zwiększyć. Wynikać to będzie z koniunktury gospodarczej (np. wzrost cen robocizny, materiałów itp.). Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych.

- c) na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.) na terenie miasta przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności 95 nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe o łącznej powierzchni 5 ha co spowodowało, że ulega zmniejszeniu ilość podmiotów płacących opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.

W użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku pozostaje 70 nieruchomości o ogólnej powierzchni 14 ha

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Wojcieszów w 2020 r. to kwota 22.300,00 złotych. Wpływy w kolejnych latach obowiązywania planu będą uzależnione od intensywności procesu uiszczania jednorazowych opłat przekształceniowych.

- d) w roku 2020 obowiązuje ustalona wcześniej opłata za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste. Planuje się aktualizację opłat rocznych w roku 2021, pod warunkiem że potencjalne wpływy przewyższą koszty sporządzenia operatów szacunkowych.

- 3) Zamiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonywania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

W celu zwiększenia dochodów gminy podtrzymywany będzie proces zwiększenia sprzedaży i dzierżawy mienia. Koniecznym jest dokonywanie przeglądu nieruchomości, który ma na celu uporządkowanie kwestii bezumownego użytkowania nieruchomości. Niezbędne jest ustalenie stanu prawnego i faktycznego poszczególnych działek wchodzących do zasobu mienia.

W latach 2020-2022 planuje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie 110.000,00 złotych.

Powyższe zależne będzie od wniosków w sprawie zbycia.

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu gminy.

Gmina będzie dokonywać zadań własnych w przypadku konieczności zaspakajania zbiorowych potrzeb Wspólnoty.