

Zarządzenie Nr 86/2018
Burmistrza Gminy Miłosław
z dnia 21 grudnia 2018 roku

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Miłosław na lata 2019-2021**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204) zarządzam, co następuje:

§1. Przyjąć Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miłosław na lata 2019-2021, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Hubert Gruszczyński
Hubert Gruszczyński

Hubert Patelka

radca prawny
PZ-LS-180/05

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miłosław na lata 2019-2021

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Miłosław

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204) 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. Zasobem nieruchomości Gminy Miłosław gospodaruje Burmistrz Gminy Miłosław.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miłosław odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości wg katastru nieruchomości, wycenie, nabywaniu i zbywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, jak i zabezpieczeniu przed uszkodzeniem i zniszczeniem, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy cyt. wyżej przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Plan winien zawierać, oprócz zestawienia powierzchni gminnego zasobu nieruchomości, prognozę dotyczącą udostępniania (sprzedaży i dzierżawy) oraz nabywania nieruchomości do zasobu, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiąganych ze sprzedaży i dzierżawy oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu. Plan winien zawierać również program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla jedynie główne kierunki działań Burmistrza Gminy Miłosław w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Miłosław oddanych w użytkowanie wieczyste.

Gmina Miłosław zajmuje powierzchnię 13.230 ha. Grunty będące własnością Gminy Miłosław - stanowiące zasób nieruchomości oraz grunty będące w użytkowaniu wieczystym oraz oddane w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 30.11.2018r. stanowią łącznie 258,3592 ha.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje nieruchomości o łącznej powierzchni 256,5393 ha z czego:

- 1) grunty pod drogami – 144,3379 ha,
- 2) grunty pod rowami – 27,3200 ha,
- 3) grunty pod terenami mieszkaniowymi - 2,2165 ha,
- 4) grunty pod terenami przemysłowymi – 3,2781 ha,
- 5) grunty pod zielenią – 3,4169 ha,
- 6) inne grunty – 75,9699 ha.

z czego nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Gminy zajmują 1,8199 ha.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste zajmują 9,4913 ha, a nieruchomości oddane w trwały zarząd – 0,1663 ha.

3. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Sprzedaż gruntów

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

W latach 2019-2021 prognozuje się zbycie nieruchomości:

- 1) w formie przetargu nieograniczonego:
 - a) 5 działek gruntu w miejscowości Orzechowo,
 - b) 1 działkę gruntu w miejscowości Czeszewo,
 - c) 2 działki gruntu w miejscowości Kębłowo,
 - d) 1 działkę gruntu w mieście Miłosław,
 - e) 6 działek gruntu w miejscowości Bagatelka,
- 2) dopuszcza się zbycie także innych nieruchomości niż powyższe, zgodnie z aktualnymi potrzebami,
- 3) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

Sprzedaż lokali

Przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Uchwałą Nr XLIV/267/2018 Rady Miejskiej w Miłosławiu z dnia 28 maja 2018 roku wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2018 - 2023. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Planuje się, że sprzedaż lokali będzie wynosiła:

w roku 2019 – 2 lokale mieszkalne,
w roku 2020 – 1 lokal mieszkalny,
w roku 2021 – 2 lokale mieszkalne.

Dzierżawa gruntów

W latach 2019-2021 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych i ogródków działkowych, a także zawieranie nowych umów dzierżawy (w ramach składanych wniosków). Umowy dzierżawy obejmują wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Nabywanie mienia do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 z późn. zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych (np. zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- 4) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- 5) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2018 – 2021 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2019-2021

Przy szacowaniu wielkości wydatków wzięto pod uwagę zadania realizowane przez Gminę Miłosław w roku 2017 i 2018 oraz planowane do realizacji w latach następnych. Wydatki te stanowią głównie koszty wycen nieruchomości, przygotowania nieruchomości do zbycia (głównie publikacje prasowe), koszty zakupu wypisów i wyrysów zbywanych i nabywanych nieruchomości, usługi geodezyjne (podziały, wznowienia granic, kontrolne obliczenia powierzchni), koszty notarialno - sądowe.

Wydatki planowane są na poziomie:

2019r. – 55.000,00 zł,
2020r. – 60.000,00 zł,
2021r. – 60.000,00 zł.

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

W użytkowanie wieczyste oddanych jest łącznie 35 działek o łącznej powierzchni 9,4913 ha. W dniu 1 stycznia 2019 roku, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018r. poz. 1716), w prawo własności przekształci się 11 działek o powierzchni 1,0981 ha, będących w wieczystym użytkowaniu.

Z uwagi na przeprowadzoną w 2018 roku aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste, wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste będą przedstawiały się następująco:

2019r. – 7.447,20 zł,

2020r. – 28.060,14 zł,

2021r. – 48.673,07 zł.

Powyższe wartości mogą ulec zmianie w zależności od intensywności procesu sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych, która odbywa się na wniosek zainteresowanych, a także wpływu możliwych zmian przepisów prawa, dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe.

W trwale zarząd oddana jest jedna działka o powierzchni 0,1663 ha, z tytułu którego osiągana jest wartość 1.201,93 zł rocznie, która w prognozowanych latach zostanie utrzymana na tym samym poziomie.

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

Z uwagi na przeprowadzoną w 2018 roku aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w prognozowanym trzyletnim okresie nie planuje się dalszych aktualizacji. Nie planuje się również aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Miłosław gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu odbywać się będzie z uwzględnieniem celu zgodnego z funkcjami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy lub decyzjami o ustaleniu celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłosław.

Zbywanie nieruchomości będzie następować sukcesywnie do osiągnięcia poziomu zaplanowanych w budżecie dochodów z tytułu sprzedaży. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz gruntów, w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem.

W zakresie dzierżawy gruntów i najmu lokali z gminnego zasobu planuje się uzyskanie dochodu na poziomie dochodów uzyskanych z tego tytułu w roku 2018, powiększony o wzrost czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat. gminnej, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości. W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

BURMISTRZ
Hubert 6-D
Hubert Gruszczyński