

Załącznik do Zarządzenia
Nr *1312* /2018
Burmistrz Pyrzyce
z dnia *21.06*... 2018 r.

**PLAN
WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY PYRZYCE
NA LATA 2018 - 2020**

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Pырzyce.

Zgodnie z art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Pырzyce gospodaruje Burmistrz Pырzyce.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie nieruchomości;
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- dokonywaniu podziałów oraz scaleń nieruchomości;
- wyposażaniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd;
- wdzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 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 Pырzyce, odbywa się zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

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

Zasób Gminy Pырzyce, który podlega gospodarowaniu, na dzień 01 stycznia 2018 r. obejmuje tereny o łącznej powierzchni 685 ha, z tego:

- a) przekazane w trwały zarząd - 11,7662 ha;
- b) przekazane w użyczenie - 9,1517 ha.

W gminnym zasobie nieruchomości Gminy Pырzyce znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi, garażami, innymi budynkami, a także działki niezabudowane oraz grunty orne, drogi, rowy.

Ponadto Gmina Pырzyce jest właścicielem 111,3631 ha gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym, i obejmuje 482 nieruchomości.

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

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Pырzyce następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych,
- poprzez komunalizację,
- na podstawie decyzji administracyjnych.

Zakłada się nabywanie w latach 2018 – 2020 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pырzyce, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych. Powiększenie zasobu nieruchomości obywać się będzie również w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości stanowiących drogi oraz rowy.

W latach 2018 - 2020 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Udostępnianie nieruchomości następować będzie w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawy, najmu, użyczenia, trwałego zarządu – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz uchwałą Nr XXVII/282/12 Rady Miejskiej w Pырzycach z dnia 27 września 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. poz. 2488 oraz z 2016 r. poz. 5202).

Natomiast grunty oddane w użytkowanie wieczyste będą systematycznie ulegały zmniejszeniu na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

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

W roku 2018, wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, planuje się w wysokości 165 565,00 zł, w tym:

- zakup usług pozostałych - 109 300,00 zł (dotyczą opłat za sporządzenie wycen nieruchomości; za wykonanie prac geodezyjnych i wznowienia granic; opłat za odpis z ksiąg wieczystych; za zmiany w księgach wieczystych; zakup wyrysów, wypisów, map ewidencyjnych i map sytuacyjno-wysokościowych; opłat na pokrycie kosztów opłaty abonamentowej naliczanej przy fakturach dot. zapłaty kosztów za dostawę energii elektrycznej do budynków mieszkalnych; ogłoszeń zamieszczanych w prasie związanych ze sprzedażą nieruchomości);

- różne opłaty i składki - 12 785,00 zł (dot. opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gdzie gmina jest użytkownikiem wieczystym na podstawie aktualizacji ustalonych przez Starostwo Powiatowe; opłat komorniczych, sądowych dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego);
- pozostałe podatki – 31 080,00 zł;
- kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych i osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych - 12 400,00 zł (środki te zarezerwowano na wypłaty odszkodowań z tytułu przejęcia gruntów prywatnych na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub za niedostarczenie lokalu socjalnego).

W latach 2019 i 2020 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2018. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszty wycen nieruchomości, przygotowania nieruchomości do zbycia (ogłoszenia prasowe), koszty zakupu wypisów i wyrysów zbywanych i nabywanych nieruchomości, usługi geodezyjne (podziały, wznowienia granic), koszty notarialne. Podejmowane będą również 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, inne. Składane również będą wnioski o wpisy w księgach wieczystych. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Pyrzyce nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

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

W roku 2018 dochody z użytkowania wieczystego gruntu oraz trwałego zarządu, planowane są w wysokości 717 270,00 zł w tym:

- wpływy z opłat za trwały zarząd, służebność, planuje się w wysokości 17 270,00 zł;
- wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, planuje się w wysokości 370 000,00 zł;
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, planuje się w wysokości 25 000,00 zł;
- wpłaty z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – sprzedaż lokali mieszkalnych, planuje się w wysokości 304 000,00 zł;
- wpływy z pozostałych odsetek, planuje się w wysokości 1 000,00 zł.

W latach 2019 i 2020 przewiduje się zbliżone dochody z ww. tytułu, w porównaniu do roku 2018. Ewentualne różnice w dochodach z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zależne będą głównie od intensywności procesu oddania działek w użytkowanie wieczyste w drodze

przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również wniosków o zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

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

Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Planuje się wykonanie aktualizacji opłat rocznych w miarę posiadanych środków finansowych.

Nie zakłada się znacznych zmian w wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia - w celu zwiększenia dochodów gminy. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem. Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą również lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, głównie na rzecz najemców.

W latach 2018 – 2020 przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic będących własnością Gminy Pyrzyce np. wznawianie granic, ewentualne rozgraniczenia, a także połączenia działek.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Pyrzyce nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może stanowić podstawę do opracowania projektu budżetu gminy.

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualne decyzje, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.

W latach 2018 - 2020 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach Rady Miejskiej w Pырzycach, w formach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawie Kodeks Cywilny oraz innych uregulowaniach prawnych.