

BURMISTRZ
Kowalewo Pomorskie
ul. Konopnickiej 13
87-410 Kowalewo Pomorskie

Or.0050.8.2020

ZARZĄDZENIE Nr 8/2020
BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE
z dnia 10 stycznia 2020 roku

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 25 w związku z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm.) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2020 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Techniczno Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

B. Sławińska-Słiwa

BURMISTRZ
/-/ Jacek Żurawski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. 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. Zasobem nieruchomości gminy Kowalewo Pomorskie gospodaruje Burmistrz Miasta Kowalewa Pomorskiego. Gospodarowanie gminnym zasobem polega m. in. na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu, zamianie, przekazywaniu w trwały zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie mienia na rzecz gminy następuje w szczególności przez:

- nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę oraz szeroko rozumianą działalność inwestycyjną,
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczeniu, nabywaniu gruntów pod drogi) oraz innych czynności prawnych np. pierwokup, zasiedzenie, zamiana, darowizna, nieodpłatne nabycie, nabycie spadku).

Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminy Kowalewo Pomorskie odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 przywołanej wyżej ustawy. Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Sporządzanie planu polega na podejmowaniu czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan wykorzystania zasobu pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości, a następnie określania na ich podstawie celów gospodarowania, co w efekcie prowadzi do racjonalnego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami zasobu.

Etapy przygotowania planu wykorzystania zasobu		
Krok I	Krok II	Krok III
Analizy ilościowo-jakościowe (prognozy)	Cele gospodarowania	Plan wykorzystania zasobu

Na podstawie art. 25 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

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

4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

III. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

Ad. I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste na dzień 31 grudnia 2019 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w ha tworząca gminny zasób nieruchomości	W tym	
		przekazywanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	będących w wieczystym użytkowaniu Gminy
Ogółem	358,8	5,7	0,5

Powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę (z wyłączeniem gruntów zarządzanych przez ZGKiM)

Ogółem powierzchnia [ha]	Miasto	Wieś
	12,4	31,8

Powierzchnia gruntów nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Ogółem powierzchnia [ha]	Miasto	Wieś
	6,7	3,0

Ad. II. Prognoza

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco.

W latach 2020-2022 nie przewiduje się oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów. Dochody z tytułu sprzedaży w dużej mierze będą zależały od popytu na nieruchomości przygotowane do sprzedaży w trybie przetargu. Gmina Kowalewo Pomorskie w latach 2020-2022 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż gruntów na rzecz użytkowników wieczystych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Kowalewo Pomorskie planuje również w latach 2020-2022 sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców (zgodnie z wnioskami), na podstawie obowiązujących Uchwał Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim. Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Kowalewo Pomorskie pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Kowalewo Pomorskie, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Nieruchomości z zasobu, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub stanowiące rezerwę terenów na realizację celów publicznych (dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, szkół i przedszkoli publicznych) są przez gminę wdzierżawiane, wynajmowane, a w szczególnych przypadkach użyczane. W latach 2020-2022 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów

dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę na wniosek zainteresowanych podmiotów. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych, które planowane będą w budżecie w poszczególnych latach.

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

Tytuł prawny wydatku	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Nabywanie nieruchomości	50.000 zł	50.000 zł	50.000 zł
Wyceny, podziały, ogłoszenia w prasie, rozgraniczenia	50.000 zł	40.000 zł	40.000 zł
Sporządzanie wypisów, wrysów z ewidencji gruntów	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
Odszkodowanie za grunty zajęte pod drogi	50.000 zł	40.000 zł	40.000 zł
Opłaty sądowe	5.000 zł	6.000 zł	6.000 zł
Opłaty notarialne	3.000 zł	4.000 zł	4.000 zł

3. Prognozowane dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości wg poszczególnych form użytkowania:

Tytuł prawny dochodu	2020 rok	2021 rok	2022 rok
Sprzedaż mienia	910.000 zł	800.000,00 zł	800.000 zł
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego użytkownika	102.700,00 zł	150.000,00 zł	150.000,00 zł
Dochody z dzierżawy (z wył. gruntów zarządzanych przez ZGKiM)	31.000,00 zł	33.000 zł	33.000 zł

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

- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste**

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Aktualizacja dokonywana jest po analizie wzrostu cen nieruchomości. O ile wartość nieruchomości wzrośnie, podejmowane będą czynności związane z aktualizacją opłat rocznych.

- opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy**

Na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty szkoły i placówki publiczne oraz organy prowadzące te szkoły i placówki są zwolnione z podatków oraz opłat z tytułu m. in. zarządu.

Ad. III.

Program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

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

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) - na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu. W latach 2020-2022 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępnianie w różnej formie nieruchomości podejmowane są przez wydział miejscowy FN. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, użyczenie, zarząd. Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi gminne, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości.

B. Sławińska-Słiwa