

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017-2019

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2174 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 trwałą zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Rady Miejskiej, 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 lipca 2017 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	366,6	7,0	0,5

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

Ogółem powierzchnia [ha]	Miasto	Wieś
	13,8	32,3

Powierzchnia gruntów nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Ogółem powierzchnia [ha]	Miasto	Wieś
	12,3	6,3

Ad. II. Prognoza

Zestawienie powierzchni gruntów planowanych do sprzedaży w latach 2017-2019

Ustala się katalog nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który nie jest katalogiem zamkniętym i może ulegać zmianom w zależności od potrzeb Gminy oraz wpływających wniosków osób i podmiotów zainteresowanych nabyciem nieruchomości gminnych:

Położenie	Nr geodezyjny	Powierzchnia
Kowalewo Pom obr I	30	0,9946
Kowalewo Pom obr I	92	0,7450
Kowalewo Pom obr I	93	0,8111
Kowalewo Pom obr I	202/1	0,2924
Kowalewo Pom obr I	220/1	0,1068
Kowalewo Pom obr I	220/2	0,2284
Kowalewo Pom obr I	50/5	0,1730
Kowalewo Pom obr I	51/1	0,1020
Kowalewo Pom obr I	52/4	0,1156
Kowalewo Pom obr I	53/14	0,1308

Kowalewo Pom. obr. II	160/11	0,0789
Kowalewo Pom. obr. II	160/12	0,0788
Kowalewo Pom obr. II	43/9 i 73/4	0,0,985
Kowalewo Pom obr. II	43/8 i 73/3	0,1079
Obręb Frydrychowo	28/10	0,6536
Obręb Napole	155	0,6500
Obręb Pluskowęsy	118/4	0,1275
Obręb Pruska Łąka	157/2	0,4319
Obręb Sierakowo	130/1	0,7600
Obręb Sierakowo	108/5	0,3788
Obręb Wielka Łąka	267/9	0,1061
Obręb Wielka Łąka	267/10	0,0993
Obręb Wielka Łąka	267/11	0,1001
Obręb Wielka Łąka	267/12	0,1006
Obręb Wielka Łąka	267/13	0,0995
Obręb Wielka Łąka	267/14	0,0981
Obręb Wielka Łąka	267/15	0,0986
Obręb Wielka Łąka	267/16	0,1041
Obręb Wielka Łąka	267/17	0,1081

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2017-2019 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych, które planowane będą w budżecie w poszczególnych latach.

2. Prognozowane wydatki związane z udostępnieniem zasobu oraz nabywania nieruchomości:

Tytuł prawny wydatku	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Nabywanie nieruchomości	50.000 zł	50.000 zł	50.000 zł
Wyceny, podziały, ogłoszenia w prasie, rozgraniczenia	40.000 zł	40.000 zł	40.000 zł
Sporządzanie wypisów, wrysów z ewidencji gruntów	10.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
Odszkodowanie za grunty zajęte pod drogi	50.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
Opłaty sądowe	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł
Opłaty notarialne	4.000 zł	4.000 zł	4.000 zł

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

Tytuł prawny dochodu	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Sprzedaż mienia	6.500.000 zł	150.000 zł	200.000 zł
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego użytkowania	131.138,84 zł	140.000 zł	145.000 zł
Dochody z dzierżawy (z wył. gruntów zarządzanych przez ZGKiM)	15.318,30 zł	16.000 zł	16.000 zł
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	13.521,50 zł	15.000 zł	15.000 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 (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 1943 z późn. zm.) 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 2017-2019 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępniane 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.