

**Zarządzenie Nr 36.2020**

**Wójta Gminy Banie**

**z dnia 30 marca 2020 r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości  
na lata 2020 - 2022**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 i poz. 284) zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020 -2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WÓJT GMINY**

**mgr Arkadiusz Augustyniak**

#### *Uzasadnienie*

*Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.*

*Gospodarowanie gminnym zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen tych nieruchomości, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów.*

*Zgodnie z ww. przepisem do obowiązków wójta należy również sporządzanie planu wykorzystania nieruchomości gminnych wchodzących w skład zasobu.*

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
NA LATA 2020-2022**

**I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste
2. Prognozę dotyczącą:
  - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.

Rada Gminy Banie nie jest związana z ustaleniami niniejszego planu.

## **II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.**

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób prawnych i fizycznych pozostaje 3,5519 ha gruntów.

Na dzień 31.12.2019 r. gmina Banie posiadała ustalone prawa do 1259 szt. działek gruntu o łącznej powierzchni 502,5574 ha, stanowiących:

| L.p. | Sposób zagospodarowania                      | Powierzchnia w ha |
|------|----------------------------------------------|-------------------|
| 1    | Tereny zabudowane                            | 31,0595           |
| 2    | Tereny niezabudowane                         | 102,3692          |
| 3    | Tereny zieleni, tereny zadrzewione oraz lasy | 14,8966           |
| 4    | Drogi                                        | 272,6917          |
| 5    | Rowy i wody                                  | 16,8729           |
| 6    | Nieużytki                                    | 60,4518           |
| 7    | Tereny różne                                 | 0,6638            |
| 8    | Grunty oddane w użytkowanie wieczyste        | 3,5519            |

Wśród powyższych nieruchomości znajdują się m.in. obiekty:

- a) przekazane w trwały zarząd placówkom oświatowym - 2,3228 ha, (4 obiekty: 3 szkoły i przedszkole w Baniach);
- b) przekazane w użyczenie:
  - na rzecz MCTKiS pozostaje nieruchomość zabudowana o pow. 0,0782 ha
  - na rzecz Gminnej Biblioteki Publicznej 2 lokale o łącznej powierzchni 117,70 m<sup>2</sup> w Baniach i Lubanowie;
- c) przekazane w administrowanie i eksploatację na rzecz firm obsługujących ujęcia wody w gminie Banie oraz oczyszczalnie ścieków w Baniach, Lubanowie i Babinku o powierzchni ogółem 3,8908 ha;
- d) wydierżawione na rzecz osób prawnych i fizycznych 28,1476 ha;
- e) nieruchomości wpisane do rejestru zabytków:
  - zespół zamkowy w Swobnicy o powierzchni 7,2370 ha
  - park Lubanowo o powierzchni 1,2374 ha
  - park Babinek o powierzchni 2,6221 ha;
- f) 68 nieruchomości pozostających współwłasnością gminy Banie i osób fizycznych oraz prawnych, w tym 52 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 6 zabudowanych budynkami gospodarczymi, 5 stanowiących drogi dojazdowe oraz 5 nieruchomości niezabudowanych.

Prawo użytkowania wieczystego przysługuje gminie w stosunku do 1,3867 ha.

W zasobie gminy znajdują się również nieruchomości komunalne oddane w najem.

Na zasadzie najmu oddanych jest łącznie 114 lokali mieszkalnych i 132 lokale użytkowe (w tym pomieszczenia gospodarcze i garaże), przy czym:

- 31 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz 83 w budynkach stanowiących współwłasność,
- 47 lokali użytkowych znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz 85 w budynkach stanowiących współwłasność.

### **III. Prognoza**

#### **1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu**

W latach 2020 – 2022 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd, ustanowienia służebności oraz zajęcia w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej, a także przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Banie odbywać się będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z realizacją zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Zakłada się również nabywanie innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie ulegała zmniejszeniu bądź to na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników nieruchomości niemieszkalnych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, bądź też wskutek zmian przepisów prawa.

W latach 2020-2022 przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic będących własnością Gminy Banie – np. wznawianie granic, ewentualnie rozgraniczenia, a także połączenia działek.

## **2. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Na lata 2020-2022 zakłada się zbliżony poziom wydatków związanych z gospodarowaniem zasobem.

W ramach wydatków konieczne jest zapewnienie środków na wycenę nieruchomości udostępnianych z zasobu oraz nabywanych do niego, opracowania geodezyjne, opłaty oraz środki na wykup nieruchomości. Podejmowane również będą 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, o stwierdzenie nabycia spadku czy też nabycie własności nieruchomości. Składane również będą wnioski o wpisy w księgach wieczystych.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2020-2022 przewiduje się zakup nieruchomości związanych z realizacją celów publicznych zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

| Rodzaj wydatku                                                                                                                                                                 | Lata   |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                | 2020   | 2021   | 2022   |
| Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu (wycena nieruchomości, usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia, ogłoszenia prasowe, koszty sądowe) | 74 000 | 77 000 | 80 000 |
| koszty zakupu praw do nieruchomości                                                                                                                                            | xxx    | 20 000 | 20 000 |
| Koszt wyłączenia gruntów z produkcji rolnej                                                                                                                                    | xxx    | 70 000 | xxx    |

## **3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy Banie oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów gmina osiąga dochody w wysokości 28 784 zł rocznie.

Szacuje się zmiany w wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości ok. 10-15%.

Nie przewiduje się wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż nieruchomości gminne są przekazane w trały zarząd jedynie jednostkom oświatowym. Zgodnie zaś z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz.U. z 2019 poz. 1481 ze zm.) jednostki oświatowe zwolnione są opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Organ wykonawczy Gminy będzie gospodarował gminnym zasobem nieruchomościami zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W latach 2020-2022 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

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

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

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu – zwłaszcza działki przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej 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 ich najemców.

W latach 2020 – 2022 przewiduje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie od 1 000 000 zł do 1 200 000 zł.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości, wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycie własności gruntów przez użytkowników wieczystych, jak również wniosków w sprawie zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

| ROK  | Wartość planowanej sprzedaży w zł | Wpływy z tytułu opłat za udostępnianie nieruchomości, w tym najmu i dzierżawy, w zł | Wydatki na remonty obiektów budowlanych wchodzących do zasobu w zł |
|------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2020 | 200 000                           | 1 002 000                                                                           | 200 000                                                            |
| 2021 | 200 000                           | 1 100 000                                                                           | 220 000                                                            |
| 2022 | 200 000                           | 1 200 000                                                                           | 250 000                                                            |

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