

Zarządzenie Nr 52/2017
Wójta Gminy Banie
z dnia 12 czerwca 2017 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
na lata 2017 - 2019**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529 i 1595) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017-2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA GMINY
T. Sadowska
Teresa Sadowska

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, wydierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu 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 2017-2019

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zmianami).

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 6,3720 ha gruntów.

Na dzień 1.06.2017 gmina Banie posiadała ustalone prawa do 1283 szt. działek gruntu o łącznej powierzchni 507,1182 ha, stanowiących:

L.p.	Sposób zagospodarowania	Powierzchnia w ha
1	Tereny zabudowane	27,7430
2	Tereny niezabudowane	107,5767
3	Tereny zieleni	12,7057
4	Drogi	275,9763
5	Rowy i wody	16,2518
6	Nieużytki	60,4927
7	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	6,3720
<i>RAZEM</i>		507,1182

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 m² w Baniach i Lubanowie
- c) przekazane w administrowanie i eksploatację na rzecz Wodociągów zachodniopomorskich 3,7215 (hydrofornie i oczyszczalnia ścieków w Baniach)
- d) wydzierżawione na rzecz osób prawnych i fizycznych 18,9735 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) 67 nieruchomości pozostających współwłasnością gminy Banie i osób fizycznych oraz prawnych, w tym 52 nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, 5 zabudowanych budynkami gospodarczymi, 8 stanowiących drogi dojazdowe oraz 2 nieruchomości niezabudowane,

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 123 lokali mieszkalnych i 24 lokale użytkowe, przy czym:

- 17 budynków mieszkalnych stanowi wyłączną własność gminy, w których objętych umowami najmu jest 45 lokali,

- 52 budynków mieszkalnych stanowi współwłasność gminy i innych osób, w których objętych umowami najmu jest 78 lokali mieszkalnych wraz ze współudziałem w częściach wspólnych nieruchomości.

III. Prognoza

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

W latach 2017 – 2019 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, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd oraz 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 systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

W latach 2017-2019 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 2017-2019 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 nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2017-2018 przewiduje się zakup nieruchomości związanych z realizacją celów publicznych od Województwa Zachodniopomorskiego oraz Skarbu Państwa.

<i>Rodzaj wydatku</i>	<i>Lata</i>		
	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu (wycena nieruchomości, usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia, ogłoszenia prasowe, koszty sądowe)	58 000 zł	60 000 zł	62 000 zł
koszty zakupu nieruchomości	9 000	10 000	---

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 34 300 zł rocznie.

Nie zakłada się znacznych zmian w wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przeprowadzone w poprzednich latach aktualizacje opłat rocznych wykazują, że wartości nieruchomości utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Nie przewiduje się wpływów z płać 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 2016 poz. 1943) 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 2017-2019 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymywanie w nie pogorszonej 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 2017 – 2019 przewiduje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie od 1 293 000 zł do 930 000 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 najmu i dzierżawy w zł	Wydatki na remonty obiektów budowlanych wchodzących do zasobu w zł
2017	573 000	720 000	230 000
2018	200 000	730 000	240 000
2019	200 000	740 000	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.