

Zarządzenie Nr 24/2022
Burmistrza Miasta Gostynina
z dnia 24 lutego 2022 roku
w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących
własność Gminy Miasta Gostynina na lata 2022 - 2024

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), zarządza co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2022-2024, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU GMINY MIASTA GOSTYNINA NA LATA 2022-2024

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 Miasta Gostynina gospodaruje Burmistrz Miasta Gostynina.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2022-2024 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym, które będą realizowane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Miasta Gostynina oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

1. Powierzchnia gruntów będących własnością Gminy Miasta Gostynina na dzień 31 stycznia 2022 r. wynosiła 352,7499 ha, w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowiły powierzchnię 63,9558 ha.

2. Grunty położone poza granicami administracyjnymi Miasta Gostynina działka oznaczona numerem ewidencyjnym 389/36 o powierzchni 1.8546 ha, położona w Gorzewie przy ul. Kruk.

3. Zasób nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na dzień 31 stycznia 2022 r. wynosił 288,7941 ha. W powierzchni ogólnej zasobu nieruchomości grunty rolne stanowią 27 %, grunty leśne 55 % zasobu, natomiast grunty zabudowane i zurbanizowane i inne stanowią 18 % zasobu.

3.1. Na dzień 31 stycznia 2022 r. zostały oddane w dzierżawę grunty o powierzchni 20,5659 ha, w tym:

- grunty wykorzystywane na cele rolne	19.3542 ha
- grunty użytkowane jako tereny zielone	0.1958 ha
- grunty zajęte pod garaże	0.0057 ha
- grunty wykorzystywane na cele składowe i magazynowe	0,0784 ha
- grunty wykorzystywane na cele reklamowe	0,0003 ha
- grunty zajęte pod kioski	0,0052 ha
- grunty zajęte pod parkowanie pojazdów	0,3195 ha
- grunty pod ogródek letni	0,0186 ha
- grunty zajęte pod bazę obsługi dworca PKS	0,5982 ha

Na dzień 31 stycznia 2022 r. zostały oddane w dzierżawę grunty położone poza granicami administracyjnymi Miasta Gostynina o powierzchni 0,6512 ha, w tym:

- grunty wykorzystywane na cele ogrodowo – rekreacyjne	0,5440 ha
- grunty z przeznaczeniem na lokalizację garaży blaszanych oraz udziału w drodze dojazdowej	0,1072 ha

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2022-2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów.

3.2 Według stanu na dzień 31 stycznia 2022 r. w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym oddane były grunty o powierzchni 16,9880 ha.

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

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Miasta Gostynina następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Gmina Miasta Gostynina mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, dzierżawy, najmu i użyczenia, zgodnie ze specyfiką, rodzajem i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:

- lokale mieszkalne, w tym na rzecz najemców,
- nieruchomości pod zabudowę jednorodziną, wielorodzinną i usługową,
- nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania.

1.1 Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2022-2024

2022 r.		2023 r.		2024 r.	
Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
1	70.000,00	1	70.000,00	1	70.000,00

1.2 Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2022-2024

2022 r.		2023 r.		2024 r.	
Ilość	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
3	240 000,00 zł	3	150.000,00 zł	3	150.000,00

1. 3. W latach 2022-2024 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu procedury wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Gostynina następować będzie poprzez:

- komunalizację mienia Skarbu Państwa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.),
- zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, spadek, darowizna itd.

Ponadto Gmina Miasta Gostynina będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie:

- art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r., nr 133, poz. 872 ze zm.),
- art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2022 – 2024 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Planowana jest regulacja stanu prawnego nieruchomości związana z przeprowadzoną w latach wcześniejszych komunalizacją tych nieruchomości ok. 6 działek rocznie. Postęp prac będzie uzależniony od stopnia skomplikowania sprawy oraz czasu trwania postępowania.

W omawianym okresie przewiduje się wykupy na poziomie:

- 2022 r. - 0 działek,
- 2023- 2 działki,
- 2024 - 2 działki.

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

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb inwestycyjnych określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen,

podziałów nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji i ogłoszeń w mediach. Ponadto związane są z wypłatą odszkodowań za działki przejęte przy podziałach na poszerzenie dróg gminnych lub za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowych, a także nabywaniem nieruchomości do zasobu gminnego.

Na 2022 rok planowane są następujące wydatki związane z udostępnianiem zasobu oraz nabywaniem do niego nieruchomości:

- na zakupy inwestycyjne (wykupy nieruchomości) - 0
- na odszkodowania za grunty przejęte pod drogi - 0
- koszty wykonania wycen nieruchomości, wycen lokali, sporządzania aktów notarialnych, wypisów z rejestru gruntów, podziałów, dokumentacji do regulacji stanów prawnych, dokumentacji geodezyjnej, publikacja ogłoszeń – 27.000,00 zł.
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 4.000,00 zł.

W latach 2023-2024 prognozuje się wzrost wydatków bieżących zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym. W zależności od możliwości finansowych gminy nie wyklucza się wykupów nieruchomości w 2022 roku.

IV. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

1. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaplanowano na rok 2022 w kwocie 183 094,00.

2. Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na rok 2022 zaplanowano w kwocie 123 000,00.

W latach 2023-2024 wysokość wpływów osiągniętych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe będzie uzależniona od ilości zgłaszanych przez właścicieli gruntów zamiarów wniesienia opłaty jednorazowej w kwocie pozostającej do spłaty.

W odniesieniu do wpływów w latach 2023-2024 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości prognozuje się ich wzrost w związku z planowaną w tym okresie aktualizacją opłat.

3. Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu będą kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej.

Sposób udostępnienia nieruchomości	Wpływy		
	2022 r.	2023 r.	2024 r.
Trwały zarząd	58 107,84 zł.	60 383,34 zł.	60 383,34 zł

V. Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022- 2024.

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022-2024 przedstawia się następująco:

Rok 2022:

- dochody ze sprzedaży nieruchomości – 240 000,00 zł.
- dochody z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 183 094,00 zł.
- dochody z opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 123 000,00 zł.
- dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości – 138 265,64 zł.
- dochody ze sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców – 70.000,00 zł.

W latach 2023-2024 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości do 2022 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

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

W latach 2022-2024 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości przekazanych na rzecz Przedsiębiorstwa Komunalnego.

VII. Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Gmina Miasta Gostynina gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i realizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem bądź dzierżawę.

Sprzedaż nieruchomości będzie się odbywać w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali. Latach 2022-2024 sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców prognozowana jest na poziomie 1 lokal w skali roku. Ograniczenia w sprzedaży lokali mieszkalnych są wynikiem głównie dwóch czynników. Po pierwsze niezgodnością udziałów przynależnych do wykupionych lokali mieszkalnych, co jest skutkiem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Procedura korygowania udziałów jest skomplikowana i rozciągnięta w czasie ze względu na wieloetapowość działań. Drugą kwestią jest potrzeba sporządzenia inwentaryzacji niektórych budynków lub sporządzenie ich aktualizacji w związku z dokonanymi zmianami w budynkach.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczas umów dzierżaw i użyczenia.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2022-2024 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie. Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.