

Załącznik
do Zarządzenia Nr 68/2019
Burmistrza Miasta
Gostynina
z dnia 28 czerwca 2019 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU GMINY MIASTA GOSTYNINA NA LATA 2019-2021

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 Miasta Gostynina gospodaruje Burmistrz Miasta Gostynina.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2019-2021 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 udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
 - d) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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

1. Powierzchnia gruntów będących własnością Gminy Miasta Gostynina na dzień 31.05.2019 r. wynosiła 377,2907 ha, w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowiły powierzchnię 86,5155 ha.

2. Zasób nieruchomości Gminy Miasta Gostynin na dzień 31.05.2019 r. wynosił 290.7752 ha. W powierzchni ogólnej zasobu nieruchomości grunty rolne stanowią 27%, grunty leśne 55 % zasobu, natomiast grunty zabudowane i zurbanizowane i inne stanowią 18 % zasobu.

2.1. Na dzień 31.05.2019 r. zostały oddane w dzierżawę grunty o powierzchni 20,5505 ha, w tym :

- grunty wykorzystywane na cele rolne	19,3605 ha
- grunty użytkowane jako tereny zielone	0,1533 ha
- grunty zajęte pod garaże	0,0228 ha
- grunty wykorzystywane na cele składowe i magazynowe	0,0784 ha
- grunty wykorzystywane na cele reklamowe	0,0003 ha
- grunty zajęte pod kioski	0,0050 ha
- grunty zajęte pod parkowanie pojazdów	0,3170 ha
- grunty pod ogródek letni	0,0150 ha
- grunty zajęte pod bazę obsługi dworca PKS	0,5982 ha

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów.

2.2. Według stanu na dzień 31.05.2019 r. w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym oddane były grunty o powierzchni 17,3295 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 jednorodzinną, wielorodzinną i usługową,
- nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania,
- garaże.

1.1 Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2019 – 2021

2019 rok		2020 rok		2021 rok	
Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
5	150.000,00	3	100.000,00	3	100.000,00

1.2 Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2019 – 2021

2019 rok		2020 rok		2021 rok	
Ilość	Dochody ze sprzedaży	Ilość	Dochody ze sprzedaży	Ilość	Dochody ze sprzedaży
4	200.000,00 zł	3	150.000,00 zł	3	150.000,00 zł

1.3 W latach 2019 – 2021 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 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 1998r, nr 133, poz. 872, ze zm.),
- art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r, poz. 2204, ze zm).

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2019 – 2021 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 zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Planowana jest czy regulacja stanu prawnego nieruchomości związana z przeprowadzoną w latach wcześniejszych komunalizacją tych nieruchomości ok. 15 działek rocznie. Postęp prac będzie uzależniony od stopnia skomplikowania sprawy oraz czasu trwania postępowania.

W omawianym okresie przewiduje się wykupy na poziomie:

- 2019 r. - 3 działki,
- 2020 r. - 4 działki,
- 2021 r. - 2 działki.

III. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem 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 2019 rok planowane są następujące wydatki związane z udostępnieniem zasobu oraz nabywaniem do niego nieruchomości:

- na zakupy inwestycyjne (wykupy nieruchomości)- 320.000,00 zł,
- na odszkodowania za grunty przejęte pod drogi – 7.300,00 zł,
- koszty wykonania wycen nieruchomości, wycen lokali, sporządzania aktów notarialnych, wypisów z rejestru gruntów, podziałów, dokumentacji do regulacji stanów prawnych, dokumentacji geodezyjnej, publikacja ogłoszeń – 39.100,00 zł,
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego - 9.000,00 zł,

W latach 2020-2021 prognozuje się wzrost wydatków bieżących zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

IV. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

1. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zaplanowano na rok 2019 w kwocie 305.783,00 zł.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 916) z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.

Wobec powyższego za rok 2019 prognozuje się wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości na poziomie 208.775,00 zł, natomiast za przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na poziomie 97.008,46 zł.

W latach 2020-2021 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 2020-2021 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości prognozuje się ich wzrost w związku z planowaną w tym okresie aktualizacją opłat.

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

Sposób udostępnienia nieruchomości	Wpływy		
	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Trwały zarząd	219.067,00 zł.	219.067,00 zł.	240.000,00 zł.

V. Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2019 – 2021

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2019 – 2021 przedstawia się następująco:

Rok 2019:

- dochody ze sprzedaży nieruchomości – 200.000,00 zł
- dochody z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 305.783,00 zł, w tym z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 97.008,46 zł
- dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości – 133.275,19 zł
- dochody ze sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców – 150.000,00 zł.

W latach 2020 i 2021 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2019 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 2020-2021 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

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 z 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 gruntowych odbywać się będzie 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. W latach 2019 – 2021 sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, prognozowana jest na poziomie 3 do 5 lokali w skali roku.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miasta Gostynina. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

W związku ze zmianą przepisów w latach 2019 – 2021 nastąpi znaczny spadek wpływów wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Gostynina. W to miejsce pojawiła się tzw. opłata przekształceniowa. W myśl przepisów właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty tj. 20 lat, może zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Zatem roczne wpływy z tego tytułu będą również uzależnione od ilości składanych wniosków.

Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Gostynina na lata 2019 – 2021 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.

Burmistrz Miasta Gostynina

Paweł Witold Kalinowski