

ZARZĄDZENIE NR 0050.46.2018
WÓJTA GMINY TRZEBIECHÓW
z dnia 31 grudnia 2018r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Trzebiechów na lata 2019-2021 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Gminy,

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


Wójt Gminy
Izabella Staszak

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY TRZEBIECHÓW
NA LATA 2019-2021**

Zgodnie z art.24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 t.j.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art.25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,

II. Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywania 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) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Trzebiechów na lata 2019-2021 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 t.j.) oraz uchwałę Nr VI/43/2015 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.

Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubuskiego Nr NK-I.4131.131.2015.TDom z dnia 6 sierpnia 2015 r.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY TRZEBIECHÓW

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 300,6310 ha,
2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2018r. wynosiła 8,2628 ha, w tym:
 - 0,3583 ha na cele mieszkaniowe,
 - 0,9486 ha na cele związane z działalnością gospodarczą,
 - 6,9559 ha przekazane w użytkowanie wieczyste dla Zakładu Gospodarki Komunalnej,
3. W trwałym zarządzie znajduje się ogółem 0,9052 ha gruntów gminnych, są to grunty znajdujące się w trwałym zarządzie placówek oświatowych, oraz ośrodka pomocy społecznej

II. PROGNOZA

1 UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU.

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2019- 2021 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (t.j. Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 z późn.zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 ze zm.),
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Trzebiechów, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2019-2021 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania prowadzonych postępowań, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Trzebiechów zamierza w 2019 r. nabyć do gminnego zasobu nieruchomość położoną w Trzebiechowie, stanowiącą działkę nr 102/5 pod przedszkole publiczne i żłobek (pow.1,4878 ha)

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości

1. Zbywanie nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Gmina Trzebiechów zamierza sprzedać w latach 2019-2021 następujące nieruchomości:

Nr działki	Powierzchnia w ha	Lokalizacja	Przewidywana cena do osiągnięcia w zł
237/21	0,1293	Trzebiechów	45.000
237/18	0,1025	Trzebiechów	40.000
159/3	0,0969	Trzebiechów	35.000
237/20	0,1207	Trzebiechów	40.000
234/14	0,1025	Trzebiechów	40.000
177/6	0,1176	Swarzynice	25.000
177/8	0,1355	Swarzynice	28.000
102/3	0,1886	Głuchów	35.000
102/4	0,1439	Głuchów	80.000
183/1	0,3064	Głuchów	30.000
		Razem:	398.000

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o wykup tych lokali.

W 2019 planuje się sprzedać jeden lokal – Ledno 8/4 dla dotychczasowego najemcy. Przewidywana cena to około 60.000 zł z możliwością uzyskania bonifikaty.

Na podstawie analiz lat ubiegłych szacuje się sprzedaż lokali na poziomie około 1-2 rocznie.

2. Dzierżawa i najem.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2019-2021 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Gmina Trzebiechów na dzień 31 grudnia 2018 r. miało zawartych 12 umów dzierżawy gruntów rolnych.

Nie przewiduje się w latach 2019-2021 większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

3. Użyczenie

Gmina Trzebiechów może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2018 r. zawarte były 2 umów użyczenia.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.) w roku 2019 z mocy w/w ustawy zostaną przekształconych w prawo własności 3 nieruchomości.

Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowo.

2 POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERTUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2019 r. około 30 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 5) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi,
- 6) utrzymania nieruchomości będących w zasobie,
- 7) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

3 PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Trzebiechów w 2019 r., to kwota 1656,39 zł. Wpływy w latach 2020-2021 przewidziane są na tym samym poziomie.

4 PROGNOZA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.

W roku 2019 obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd. Ponieważ od ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste upłynął okres 3 lat, rozważana jest sprawa aktualizacji opłaty w latach 2020-2021.

III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Trzebiechów wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania. W latach 2019-2021 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Trzebiechów w zakresie gospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.