

Zarządzenie Nr 23/2019

Wójta Gminy Kurzętnik z dnia 25 marca 2019 roku

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy
Kurzętnik na lata 2019 – 2021**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 992) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) Wójt Gminy Kurzętnik zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik na lata 2019 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Wojciech Dereszewski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik na lata 2019 – 2021

I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kurzętnik gospodaruje wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- podejmowanie 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 lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych 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 zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik opracowuje się na lata 2019 – 2021.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Kurzętnik

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Kurzętnik i obejmuje:

- zasób Gminy – 425 ha,
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 5 ha.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Kurzętnik, wg stanu na dzień 1 stycznia 2019 roku, wynosi 430 ha.

III. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik w latach 2019 – 2021 będzie następowało poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z

dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;

- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2019 – 2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Kurzętnik

1. Zbywanie nieruchomości:

a) w latach 2019 – 2021 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego:

- 55 działek rekreacyjnych w miejscowości Mikołajki, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod rekreację indywidualną,
- 5 działek rekreacyjnych w miejscowości Wawrowice, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod rekreację indywidualną,
- 1 działkę rekreacyjną w miejscowości Nielbark,
- 27 działek budowlanych w miejscowości Szafarnia, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 1 działkę budowlaną w miejscowości Lipowiec przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 3 działki budowlane w miejscowości Kurzętnik przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (przetargi odbyły się w 2018 r. – akty notarialne w 2019 r.)
- 1 działkę inwestycyjną w miejscowości Kurzętnik, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi sportowe,
- 1 działkę rolną w miejscowości Kamionka,
- 1 działkę w miejscowości Kurzętnik, na której znajdują się ruiny budynku,
- 1 działkę w miejscowości Kurzętnik pod przystań kajakową,
- 2 działki w miejscowości Kurzętnik (Dębno)

b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;

c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

2. Przekształcenie prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2019 – 2021 przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2019 – 2021 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

V. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W budżecie na 2019 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

- wyceny nieruchomości – 15.000,00 zł,
- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia granic) – 45.000,00 zł,
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz mapy – 15.000,00 zł
- wycena nieruchomości, inwentaryzacja – 15.000,00 zł
- ogłoszenia w prasie – 7.000,00 zł
- akty notarialne - 20.000,00 zł
- wpisy w księgach wieczystych – 10.000,00 zł
- odszkodowania za przejęte nieruchomości – 30.000,00 zł
- zakup nieruchomości – 300.000,00 zł
- opłata za użytkowanie wieczyste - 3.000,00 zł

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2019 roku. Jednak w kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy.

VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz za trwały zarząd

W budżecie na 2019 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 10.200,00 zł. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2019 roku, jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2013 roku- dla 7 nieruchomości a dla pozostałych nieruchomości w 2018 roku. W 2019 roku przewiduje się dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 7 nieruchomości . W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z

tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

2. Dochody z dzierżawy i najmu

Na podstawie aktualnie obowiązujących w 2019 roku umów dzierżawy i najmu planuje się uzyskać dochód na poziomie 80.000,00 zł.

W latach 2010 – 2021 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2019 roku i będzie on uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy

W budżecie na 2019 roku zaplanowano sprzedaż :

L.p.	Opis działek	Miejscowość	Powierzchnia	Cena jednostkowa zł	Cena zł (netto)
Założenie sprzedaży nieruchomości - rok 2019					
1.	Działki pod budownictwo Szafarnia	Szafarnia	16zł/m2 - pow. 0,09 ha	15 działek x 14.400,00	216000,00
2.	Kurza Góra	Kurzętnik	160/5 - pow. 11,8 ha	11,5 zł/m2	1357000,00
3.	Działki rekreacyjne - Mikołajki	Mikołajki	55 działek pow. 400-700 m2	założenie średnio 35 zł/m2 55x 17.000,00 (średnia działka 500 m2)	935000,00
4.	Działka pod budownictwo Dębno	Kurzętnik	2,0075 ha	50,15 zł/m2	1006761,25
5.	Działki przy ul. Parkowej	Kurzętnik	809/47 - 0,0050 809/57 - 0,0904	117,72 zł/m2	58862,50 106423,40
6.	Działki rekreacyjne Wawrowice 4x	Wawrowice	131/46 - 0,0816 131/45 - 0,0977 131/44 - 0,0897 131/43 - 0,0834	41 zł/m2	144484,00
7.	Przystań kajakowa 645/1	Kurzętnik	645/1 - 0,8500	50,00 zł/m2	425000,00
8.	Kamionka	Kamionka	71 - 0,60	4,17 zł/m2	25000,00
RAZEM					4109245,25

W latach 2020 – 2021 planuje się sprzedaż kolejnych działek oraz tych zaplanowanych na rok 2019 o ile nie zostaną sprzedane, ale dochód uzależniony będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Kurzętnik gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.