

**ZARZĄDZENIE NR 37/2016
BURMISTRZA DOBREJ**

z dnia 31 grudnia 2016 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

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

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej, Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.


**BURMISTRZ
DOBREJ**
Andrzej Piątkowski

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
stanowiących własność Gminy Dobra
na lata 2017-2019.**

Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
- II. Prognozę dotyczącą:
 1. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 3. wpływów osiąganym z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy.
- III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste wg. stanu na dzień 31 grudnia 2016r

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 527 działek o łącznym obszarze 165,0179 ha, w tym:

L.p.	Typ użytku	Powierzchnia w ha
1.	użytki rolne, lasy, grunty sołeckie	20,0230
2.	drogi	106,3370
3.	tereny zieleni	10,0321
4.	tereny zabudowane	15,0373
5.	tereny niezabudowane	2,2369
6.	tereny rekreacyjne	6,2193
7.	tereny usługowe	0,2300
8.	tereny przemysłowe	1,4500
9.	rowy	0,3549
10.	tereny różne	0,0374
11.	nieużytki	3,0600

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m. in. grunty:

- oddane w dzierżawę – 11,09 ha;
- grunty zabudowane użytkowane na realizację celów edukacyjnych i kulturalnych – 8,3515 ha;

- grunty zabudowane administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej – 5,1868 ha.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2016r. o łącznym obszarze 5,8301 ha, w tym:

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz osób prawnych		
L.p.	Nazwa obrębu	Powierzchnia w ha
1.	Dobra	0,0722
2.	Długa Wieś	2,9467
Grunt oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych		
L.p.	Nazwa obrębu	Powierzchnia w ha
1.	Mikulice	0,9600
2.	Długa Wieś	0,3628
3.	Dobra	1,4884

II. PROGNOZA

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

W latach 2017-2018 przewiduje się możliwość udostępniania w zakresie różnych form zbywania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami tj. zbycie w formie przetargowej, bezprzetargowej, najem, użyczenie, wydzierżawienie zarówno na cele rolnicze jak i pozarolnicze, nieruchomości wchodzących w skład zasobu w zależności od zainteresowania nieruchomościami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w odpowiedzi na składane wnioski.

W latach 2017-2019 zakłada się kontynuację umów dzierżaw nieruchomości gruntowych oraz najmu lokali użytkowych. Powierzchnia wydierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów.

Zasób nieruchomości oddany w użytkowanie wieczyste przez gminę w latach 2017-2019 będzie ulegał zmniejszeniu, na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2017-2019 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z aktualnymi przepisami w tym zakresie. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2017r. będzie około 5 nieruchomości. Zakłada się że w latach 2017-2018 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2017.

Nabycie działek na rzecz Gminy Dobra przewidywane jest m. in. w związku z realizacją zadań własnych, realizacją inwestycji celu publicznego a także w związku z

wynikiem podjętych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych na ten cel.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

L.p.	Rodzaj wydatków	Planowane wydatki		
		2017 rok	2018 rok	2019 rok
1.	- wycena nieruchomości; - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia; - opłaty notarialne i sądowe; - opłaty na ogłoszenia prasowe; - inne.	19.000 zł.	20.000 zł.	21.000 zł.

W roku 2017 szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 19.000 zł. i uzależnione będą od potrzeb związanych z realizacją przez gminę przyszłych zadań określonych w uchwałach budżetowych. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Przewiduje się, że w kolejnych latach poziom wydatków ponoszonych przez gminę z tytułu przygotowania nieruchomości do udostępnienia związanych z wyceną nieruchomości, usługami geodezyjnymi, opłatami notarialnymi i sądowymi, ogłoszeniami prasowymi ulegnie wzrostowi z uwagi na wzrost cen usług i opłat.

3. Prognoza wpływów osiągniętych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy.

- Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2017-2019:

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2017r. ok. 15 076,78 zł. W latach 2017-2019 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

- Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2017-2019:

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2017r. planowany jest dochód w wysokości ok. 2 500,00 zł.

W latach 2018-2019 prognozowany wpływ z tytułu przekształcenia będzie się utrzymywał na poziomie zbliżonym do roku 2017.

- Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego:

W 2017r. wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacowane są na poziomie ok. 270 000,00 zł. Przy określaniu poziomu wpływów wzięto pod uwagę sporządzone operaty szacunkowe dla nieruchomości, które mają stanowić przedmiot zbycia oraz zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami i związane z tym obniżanie ceny w kolejnych przetargach.

W latach 2018-2019 szacuje się uzyskanie dochodu ze zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania na poziomie ok. 250 000 zł rocznie.

- Dochody z dzierżawy i najmu lokali użytkowych:

W 2017r. planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 78 900,00 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych, waloryzację czynszów oraz rozpoczętych procedur związanych z oddaniem nieruchomości w najem i dzierżawę).

W latach 2018-2019 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2017r.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, negocjacji oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

Wpływy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów będą ulegać zmianie w skutek dokonywania przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności przez wieczystych użytkowników.

W latach 2018-2019 przewiduje się zbliżone dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2017. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również wniosków o zbycie lokalu na rzecz najemcy.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Dobra gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w

skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej a także realizacji zadań publicznych.

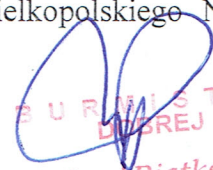
W latach 2017-2019 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości między innymi w drodze przetargu oraz w drodze sprzedaży bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2017-2019 realizowane będą wnioski osób fizycznych o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z wymogami określonymi przez przepisy prawa. W prognozowanym okresie nie przewiduje się oddania nieruchomości w trwałą zarząd.

Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użytkowania wieczyste, użyczenie, zamianę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na wniosek zainteresowanych stron. Zakłada się także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu lokali użytkowych. Umowy obejmować będą tylko te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub sprzedaż.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Dobra nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy i może stanowić niewielką podstawę do opracowania założeń budżetowych na poszczególne lata. W stosunku do każdej nieruchomości z zasobu gminnego rozstrzygnięcia co do sposobu i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie każdorazowo biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w szczególności w oparciu o zapisy cytowanej powyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) oraz uchwały Nr XXIV/185/09 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147, poz. 2480 ze zm.)


BURMISTRZ
DOBREJ
Andrzej Piątkowski