

Zarządzenie nr 96/2018
Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
z dnia 15 października 2018 roku

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty na lata 2018-2020

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy w Prabutach na lata 2018-2020, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prabuty.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz
Miasta i Gminy Prabuty**

Marek Szulc

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta i Gminy w Prabutach na lata 2018-2020

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018 poz. 121 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 Miasta i Gminy w Prabutach gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty, w szczególności poprzez:

- a) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- b) zapewnienie wyceny nieruchomości,
- c) sporządzanie planu wykorzystania zasobu,
- d) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- e) naliczanie należności za udostępnianie z zasobu nieruchomości wraz z jej windykacją,
- f) współpracę z innymi organami,
- g) zbywanie i nabywanie nieruchomości
- h) wydzierżawianie, wynajmowanie lub użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- i) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycia nieruchomości poprzez zasiedzenie),
- j) składanie wniosków o zakładanie ksiąg wieczystych oraz o wpisy w księgach wieczystych
- k) przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
- l) dokonywanie podziałów, scaleń nieruchomości
- m) wyposażanie nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powyższej ustawy, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 2) prognozę dotyczącą :
 - a) udostępniania 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 gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.
- 3) program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

Opracowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2020 określa jedynie główne kierunki działań, które realizowane będą w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomościami następować będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami dotyczącymi wyrażenia zgody na zbycie, nabycie oraz zamianę nieruchomości wchodzących do zasobu. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty

Opracowaniem objęto nieruchomości stanowiące własność Miasta i Gminy Prabuty. Powierzchnia gruntów komunalnych według stanu na dzień 01.01.2017r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia
1.	Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	641 ha
2.	Grunty przekazane w użytkowanie wieczyste	43 ha
3.	Grunty przekazane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym	12 ha
4.	Pozostałe grunty	3 ha
Razem		699 ha

Źródło: www.gus.gov.pl

Do gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty na dzień 01.01.2017r. zaliczane są nieruchomości, które stanowią przedmiot własności i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste o powierzchni 656 ha.

Ponadto łączna powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie Miasta i Gminy Prabuty na dzień 01.01.2017r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia
1.	Grunty w użytkowaniu osób fizycznych	37 ha
2.	Grunty w użytkowaniu osób prawnych	3 ha
3.	Grunty w użytkowaniu pozostałych osób	3 ha
Razem		43 ha

Źródło: www.gus.gov.pl

Grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowią w większości grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe, przemysłowe, drogi oraz grunty rolne – pastwiska i grunty orne a także inne tereny różne.

2. Prognoza:

a) dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Grunty będące własnością Miasta i Gminy Prabuty przeznaczone będą do sprzedaży zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź decyzją o warunkach zabudowy w ilości uzależnionej od zainteresowanych nabywców.

Na uzasadniony wniosek właściciela dopuszcza się możliwość zbycia nieruchomości lub jej części z zasobu nieruchomości gminnych w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości wnioskodawcy, jeżeli nieruchomość gminna lub jej część nie może być samodzielnie zagospodarowana.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych, tj. grunty i obiekty użyteczności publicznej, nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych przeznaczonych głównie pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego, sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Ponadto grunty wyłączone ze sprzedaży przekazywane są w dzierżawę, najem lub użyczenie osobom fizycznym lub prawnym, na ich indywidualny wniosek.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych – głównie lokali mieszkalnych odbywać się będzie w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, którzy wystąpią z wnioskiem o ich wykup, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Ponadto uchwałą nr XL/225/2017 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 29 listopada 2017r. wprowadzono „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Prabuty na lata 2018-2020”. Program ten zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej polityki dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, określa sposób i zasady zarządzania lokalami, zasady polityki czynszowej czy też planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Zgodnie z założeniami budżetowymi na 2018r. na dzień 01.01.2018r. planowane wpływy z tytułu udostępniania nieruchomości kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Sprzedaż mienia komunalnego	970 000
2.	Sprzedaż gruntów rolnych	30 000
3.	Wykupy i przekształcenia użytkowania wieczystego	46 000
4.	Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste	40 000
5.	Czynsz z tytułu umów dzierżaw	56 000

Źródło: opracowanie własne

W latach 2018-2020 przewiduje się zwiększone wpływy z tytułu udostępniania nieruchomości. Chodzi tu głównie o sprzedaż mienia komunalnego z uwagi na zmianę przepisów dotyczących wyodrębnienia lokali mieszkalnych.

W przypadku wykupów i przekształceń użytkowania wieczystego w analizowanym okresie przewiduje się zmniejszone wpływy w roku 2019, a od 2020 sytuacja powinna się poprawić. Jednocześnie nadmienia się, że 90 % wszystkich opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowią grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkalne. Nie bez znaczenia ma fakt wprowadzenia ustawy dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r. poz. 1716 ze zm.). Bowiern na mocy tej ustawy z dniem 01 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności. Wobec czego, w kolejnych latach (od 2020r. i następnych) nie będzie już pobierana opłata za

użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, a jedynie opłata przekształceniowa wnoszona przez okres 20 lat. Pierwsza opłata za przekształcenie za rok 2019 płatna będzie do 31 marca 2020r., więc w analizowanym okresie organ będzie pobierał opłaty wyłącznie za grunty przeznaczone na cele inne niż mieszkaniowe, a od 2020r. również opłaty przekształceniowe, o których mowa powyżej.

W latach 2018-2020 w Mieście i Gminie Prabuty planuje się sprzedaż następujących nieruchomości:

- gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na Osiedlu Klimuszki w Prabutach (ok. 100 działek),
- nieruchomości siedliskowych w Trumiejkach (dz. nr 46 i 47) i Orkuszu (dz. nr 30/4 i 30/3),
- gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo rekreacyjne w Gontach (dz. nr 174/37 i 174/38) i planowane do podziału nieruchomości kolejnych 7 działek),
- gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne w Prabutach przy ul. Sosnowej (dz. 64/12),
- gruntowej niezabudowanej położonej przy w Prabutach przy ul. Działkowej (dz. nr 45/3).

Jednocześnie trudna jest do określenia dokładna liczba nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na wpływające wnioski o zakup działek. Dodatkowo, na niektóre tereny położone w mieście Prabuty, tworzone są decyzje o warunkach zabudowy, dzięki którym powiększają się tereny przeznaczone do sprzedaży nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne. Dotyczy to wolnych terenów nie kupionych w poprzednich latach. Obecnie planuje się przygotowanie dokumentacji pod przyszłą sprzedaż działek położonych przy ul. Kisielickiej, Akacjowej, Zamkowej, Kwidzyńskiej i w Starym Kamieniu.

Z uwagi na obowiązujące utrudnienia w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę garaży, do czasu aktualizacji i zmiany przepisów prawa budowlanego w tym zakresie, odstępuje się od sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod ten cel.

Natomiast w latach 2018-2020 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw, najmu i użyczenia, jak również zawieranie nowych umów na podstawie złożonych wniosków.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta i Gminy Prabuty następować będzie poprzez:

- a) zakup, zamianę,
- b) nieodpłatne przekazanie,
- c) darowiznę,
- d) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi,
- e) komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa,
- f) inne czynności prawne, np. zasiedzenie, pierwokup, przejmowanie poprzez spadki po osobach fizycznych itp.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu prowadzone jest głównie na potrzeby służące realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności inwestycji. W latach 2018-2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Zgodnie z założeniami budżetowymi na dzień 02.01.2018r. kwota przeznaczona na zakup nieruchomości przez gminę wynosiła 306 000zł, natomiast kwota przeznaczona na zakup gruntów wynosiła 70 000zł. W kolejnych latach kwota będzie kształtowała się na podobnym poziomie.

W omawianym okresie (lata 2018-2020) na dzień sporządzenia niniejszej informacji planuje się nabycie następujących nieruchomości:

- nabycie części nieruchomości zabudowanej położonej na działce nr 86/9 przy ul. Łąkowej w Prabutach,
- nabycie nieruchomości pod drogę publiczną w Starym Kamieniu dz. nr 42/1,
- nabycie nieruchomości pod drogę do oczyszczalni ścieków w Grodźcu dz. nr 3/101 i nr 3/99,
- nabycie działki pod zajezdnię autobusową w Grodźcu dz. nr 9/6,
- nabycie działki stanowiącej dojazd do działki, na której zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków w Jakubowie dz. nr 83,
- nabycie nieruchomości częściowo zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym i szambami w eksploatacji celem polepszenia zagospodarowania budynku wspólnoty mieszkaniowej w Sypanicy – dz. 128/3,
- nabycie działki pod drogę po byłym torze kolejowym w stronę Kisielic (dz. nr 6, nr 12 i nr 16),
- nabycie nieruchomości pod drogę w Julianowie stanowiącą dojazd do plaży – dz. nr 186/3 część, dz. nr 188/4 część).

Dodatkowo trwają prace dotyczące regulacji stanów prawnych gruntów komunalnych. Dlatego też, przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Miasta i Gminy Prabuty, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Jednocześnie trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu, może wejść do zasobu. Zależy to między innymi od czasu trwania postępowań prowadzonych w zakresie regulowania stanów prawnych.

b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości uzależniony będzie od potrzeb i środków finansowych określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

Wydatki te stanowią głównie koszty wycen, podziałów nieruchomości, przygotowania nieruchomości do zbycia (publikacje prasowe, koszty zakupu dokumentacji geodezyjnej, usługi geodezyjne – głównie podziały nieruchomości, wznowienia, rozgraniczenia nieruchomości oraz klasyfikacje gruntów, koszty notarialno-sądowe) a także projekty, ekspertyzy oraz opinie czy mapy zasadnicze i do celów projektowych.

Poziom powyższych wydatków założonych w planie budżetowym na rok 2018, na dzień 02.01.2018r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w złotych
1.	Wyceny nieruchomości	35 000
2.	Opłaty za dokumentację geodezyjną	14 000
3.	Opłaty sądowe i notarialne	20 000
4.	Klasyfikacja gruntów	3 000
5.	Opłaty za ogłoszenia w prasie	5 000
6.	Usługi geodezyjne (podziały, wznowienia, rozgraniczenia)	90 000
7.	Mapy zasadnicze, wypisy i wyrisy	5 000
8.	Projekty, ekspertyzy, opinie	10 000

Źródło: opracowanie własne

W analizowanym okresie przewiduje się utrzymanie wydatków na podobnym poziomie.

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Zgodnie z założeniami budżetowymi na rok 2018 wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste kształtowały się na poziomie 40.000 zł.

W latach 2019-2020 trudna do określenia jest wysokość wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. Ma to związek z wprowadzeniem z dniem 01.01.2019r. ustawy dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r. poz. 1716 ze zm.). W związku z tym od 2019r. nie będą pobierane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Jednocześnie przewiduje się wpływy w związku z przeprowadzonymi w ubiegłych latach aktualizacjami opłat użytkowania wieczystego terenów innych niż mieszkaniowe.

Z dniem wejścia w życie ustawy j.w. nie będzie już możliwa aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, a jedynie waloryzacja opłaty zgodna z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm.). Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r. poz. 1716 ze zm.) z dniem 01 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

W związku z przekształceniem obowiązywać będzie opłata równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez okres 20 lat. Waloryzacji opłaty dokonywać będzie organ z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia ostatniej aktualizacji. W przypadku braku przesłanek do waloryzacji opłaty, czyli wysokość nie ulegnie zmianie, organ może odstąpić od waloryzacji danej opłaty.

W związku z powyższym trudna jest do określenia liczba zwaloryzowanych opłat, o których mowa powyżej.

Za nieruchomości przekazane w trwały zarząd jednostkom oświatowym Miasto i Gmina Prabuty nie pobiera opłat, z uwagi na zwolnienia wynikające z ustawy z dn. 7 września 1991r. o systemie oświaty (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2198 ze zm.).

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

W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się również dalszą aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla terenów wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe, która uzależniona będzie od możliwości budżetowych Miasta i Gminy Prabuty.

Dodatkowo planuje się waloryzację opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W latach 2018-2020 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy z uwagi na brak podstawy prawnej do naliczenia i aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Miasta i Gminy w Prabutach wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W latach 2018-2020 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców oraz złożonych wniosków. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie również od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju oraz cen obowiązujących na rynku nieruchomości.

Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces sprzedaży mienia wraz z kontynuacją umów dzierżawnych w celu zwiększenia dochodów gminy. Dodatkowo planuje się dalszą aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów ze względu na zmianę wysokości wartości rynkowej nieruchomości.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w zakresie gospodarowania zasobem. Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie w zależności od ilości złożonych wniosków i stanowiska Rady Miasta i Gminy Prabuty.