

ZARZĄDZENIE NR 299/ 2018

**Wójta Gminy Dubeninki
z dnia 29 czerwca 2018 roku**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dubeninki
na lata 2018-2021

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. Z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 z późn. zm.) oraz Uchwały nr XXIX/222/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Gminy Dubeninki w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dubeninki na lata 2018-2022”, zarządza się, co następuje:

- § 1. Zatwierdza się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej w Urzędzie Gminy Dubeninki.
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

1
WÓJT GMINY
Ryszard Zieliński

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Dubeninki oraz oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2018 – 2021

I. Podstawa prawna.

Podstawą prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomościami należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

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

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Zarządu Gminny najem i dzierżawę nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 2021 rok w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobami nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;

- zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowaniu 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach;

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi: **405,9845 ha**, w tym:

- grunty rolne, lasy, zadrzewienia, nieużytki - **169,1625 ha**
- drogi - **206,9637 ha**
- grunty zabudowane i grunty pod zabudowę - **17,8912 ha**
- cmentarze - **11,9671 ha**

IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Dubeninki.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2018 – 2021 będzie następowało poprzez: zakup, zamianę, komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy, nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r., nr 133, poz. 872 ze zm.) art. 98 ustawy z 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 ze zm.) oraz inne czynności prawne jak np.: pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2018 – 2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Dubeninki

1) Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W roku 2018 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (2 działek)

b) w drodze bezprzetargowej:

- sprzedaż udziału w prawie własności bądź prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców.

Mieszkaniowy zasób gminy Dubeninki – stan istniejący i realizacja zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w latach minionych. Zasób mieszkaniowy gminy tworzą lokale stanowiące własność gminną, a także pozostające w samoistnym jej posiadaniu. Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Dubeninki stanowi – 79 lokali mieszkalnych i tak:

Lp.	Nazwa miejscowości	Ulica, nr	Ilość budynków	Ilość lokali
	CZARNE	6/1	1	1
	DUBENINKI	Dębowa 7A	1	5
		Dębowa 8	1	1
	LINOWO	3	1	2
	ŻYTKIEJMY	Marii Konopnickiej 1	1	7
		Marii Konopnickiej 4	1	2
		Marii Konopnickiej 6	1	9
		Marii Konopnickiej 12	1	5
	ŻYTKIEJMY	Krótką 4	1	3
		Krótką 6	1	2
	ŻYTKIEJMY	Lipowa 2	1	4
		Lipowa 5	1	10
		Lipowa 7	1	5
		Lipowa 8	1	4
		Lipowa 16	1	1
		Lipowa 24	1	3
	ŻYTKIEJMY	Plac Wolności 10	1	3
	ŻYTKIEJMY	Warsztatowa 1	1	4
	WOBAŁY	12	1	8
R a z e m :			19	79

Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła:

- w roku 2018 - 1 lokale,
- w roku 2019 - 1 lokale,
- w roku 2020 - 1 lokale,
- w roku 2021 - 1 lokale.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych (ok. 3 działek). W latach 2018 – 2021 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własności Gminy Dubeninki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

a) w roku 2018 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie ok. 3 nieruchomości.

b) zakłada się, iż w latach 2018-2021 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2018.

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Dubeninki obejmuje - **46** umów dzierżawy gruntów o pow. **52,0590 ha** pod działalność produkcyjną i usługową, handlową, przemysłową i spożywczą, gastronomiczną, ogrody przydomowe, garaże, pasieki, stawy, parkingi, na cele rekreacyjne, imprez widowiskowych, szczególne, rolne i inne. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2018 – 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

VI. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy z lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2018 roku kwotę ok. 15 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości, oraz ustalenia opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

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

VII. Dochody z zagospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2018 – 2021:

- prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą ok. **531,34 zł**.

W latach 2018 – 2021 przewiduje się wzrost wpływów w tej grupie dochodów, który warunkowany będzie sprzedażą udziału w prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej związanym ze sprzedażą lokal u mieszkalnego na rzecz najemców.

Prognoza wpływów z tytułu opłat na użytkowanie wieczyste w zł		
2018 r.	2019 r.	2020- 2021 r.
531,34	Wg aktualizacji wyceny	Wg aktualizacji wyceny

2) dochody z dzierżawy:

- w roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. **3600,57** zł

W latach 2019-2021 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2018 roku. Prognozowane wpływy z tytułu dzierżawy będą się kształtowały wg poniższej tabeli:

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w zł			
2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
3600,57	4.000,00	4.200,00	4.200,00

3) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości;

Prognozowane wpływy z tytułu nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w zł				
Rodzaj nieruchomości	Rok			
	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne	2.600,00	3.200,00	3.800,00	4.600,00
Nieruchomości gruntowe	2.800,00	3.500,00	3.700,00	4.000,00
S U M A :	5.400,00	6.700,00	7.500,00	8.600,00

Podsumowanie

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w zł.			
		2018	2019	2020	2021
1.	Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości	531,34	1.062,00	1.560,00	2.000,00
2.	Dochody z dzierżawy oraz najmu lokali użytkowych	86.144,00	94.000,00	94.200,00	95.000,00
3.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.	5.400,00	6.700,00	7.500,00	8.600,00
	SUMA	92.075,34	101.762,00	103.260,00	105.600,00

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada wzrost dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Na podstawie analizy wykorzystania zasobu mienia komunalnego szacuje się, iż wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które stanowią główne źródła dochodów, będą charakteryzowały się wzrostem w latach 2018 – 2021.

WÓJT GMINY

Ryszard Zieliński