

ZARZĄDZENIE NR 267/20
WÓJTA GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 1 czerwca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy
Kostomłoty**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65 z późn. zm.) zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kostomłoty, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Kostomłoty

Janina Gawlik

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOSTOMŁOTY NA LATA 2020 - 2022

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Kostomłoty.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 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.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Kostomłoty.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan zawiera:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Kostomłoty,
2. prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Kostomłoty,
3. prognozę dotyczącą poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Kostomłoty,
4. prognozę wpływów osiąganych z opłat oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Kostomłoty,
5. prognozę dotyczącą aktualizacji opłat oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu Gminy Kostomłoty,
6. program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kostomłoty.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kostomłoty określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację inwestycji społecznych oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Wykorzystanie zasobu Gminy Kostomłoty będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami, Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kostomłoty a także w oparciu o Strategię rozwoju Gminy Kostomłoty.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu

W zasobie stanowiącym własność Gminy Kostomłoty na dzień 31.12.2019 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 389,7251 ha, z tego:

1. w bezpośrednim zarządzie 359,0778 ha,
2. wieczyste użytkowanie osób fizycznych 1,7920 ha,
3. w zarządzie jednostek 1,3367 ha,
4. dzierżawa, najem, użyczenie - 27,5186 ha.

3. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

1. zakup, darowiznę, nieodpłatne nabycie z zasobu KOWR;
2. komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 ze zm.),
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 z późn.zm.), art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) i art.12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz.1474 z późn. zm.),
4. inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
5. działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020–2022 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

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

Zestawienie wydatków z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2020–2022 przedstawia się w następujący sposób:

Rok 2020

Dział 700 Gospodarka mieszkaniowa - 234 431,00 zł

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami - 234 431,00 zł

§ 4110. Składki na ubezpieczenia społeczne - 1 083,00 zł

§ 4120. Składki na Fundusz Pracy oraz Solidarnościowy Fundusz Wsparcia Osób Niepełnosprawnych- 218,00 zł

§ 4170. Wynagrodzenia bezosobowe - 6 300,00 zł

§ 4210. Zakup materiałów i wyposażenia - 10 000,00 zł

§ 4260. Zakup energii - 60 000,00 zł

§ 4270. Zakup usług remontowych - 40 000,00 zł

§ 4300. Zakup usług pozostałych - 34 000,00 zł

§ 4390. Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii - 10 000,00 zł

§ 4430. Różne opłaty i składki - 40 000,00 zł

§ 4480. Podatek od nieruchomości - 830,00 zł

§ 4520. Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego - 7 000,00 zł

§ 4610. Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego - 5 000,00 zł

§ 6060. Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych - 20 000,00 zł

W 2021 i 2022 roku przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie jak w roku 2020.

5. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości:

W roku 2019 dochody z opłat z tyt. użytkowania wieczystego uzyskano w wysokości 8 165,74 zł.

Zestawienie dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2020-2022 przedstawia się w następujący sposób:

Rok 2020

Dochody z opłat z tyt. użytkowania wieczystego przewiduje się na poziomie jak w roku 2019 ponieważ przewiduje się aktualizację opłat z tyt. użytkowania wieczystego w roku 2021 r.

Dochody z opłat z tyt. trwałego zarządu nieruchomości – nie przewiduje się – bowiem Gmina Kostomłoty oddała nieruchomości w trwały zarząd instytucjom oświaty. Te jednostki zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu na podstawie art. 6. ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 17 z późn. zm) , który stanowi: „1. Placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową.”

Dział 700 Gospodarka mieszkaniowa - 244 240,00 zł

w tym z tytułu dotacji i środków na finansowanie wydatków na realizację zadań finansowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 - 0,00 zł

Rozdział 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami - 244 240,00 zł

w tym z tytułu dotacji i środków na finansowanie wydatków na realizację zadań finansowanych z udziałem środków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 – 0,00 zł

§ 0550. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości - 12 000,00 zł

§ 0750. Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze - 128 000,00 zł

§ 0770. Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 100 000,00 zł

§ 0920. Wpływy z pozostałych odsetek 1 000,00 zł

§ 0970. Wpływy z różnych dochodów 3 240,00 zł

W latach 2021-2022 przewiduje się zbliżone dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2020. Ewentualny wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

6. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

W latach 2020-2022, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się zmianę wpływów gminnych z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. W związku z planowaną aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2021.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.

W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się również dalszą aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 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).

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości.

Prognozowana sprzedaż nieruchomości na lata 2020-2022.

1. sprzedaż gruntów;
2. sprzedaż nieruchomości zabudowanych;
3. sprzedaż budynków i lokali w raz z udziałem w częściach wspólnych.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy (m.in. grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych).

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy/najmu.

Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Zakłada się, że prognozowane w latach 2020 – 2022 wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy składników majątkowych będą wyższe w porównaniu do lat ubiegłych.

Gmina Kostomłoty 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji inwestycji społecznych oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) w art. 25 stanowi: „1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

2a. Plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 2, opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają 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 nabywaniem 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."

Z uwagi na powyższe podjęcie zarządzenia jest zasadne.