

ZARZĄDZENIE NR 0050/32/2020

Wójta Gminy Święciechowa

z dnia 18 marca 2020r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa
na lata 2020-2022.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 ze zmianami), art. 25 ust. 1- 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami)

zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa na lata 2020-2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. gospodarki gruntami

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa na lata 2020-2022

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. , poz. 65 ze zmianami).

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

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

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Święciechowa zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości przedstawia jedynie główne kierunki działania. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019r. wynosiła 503 4540 ha w tym:

- grunty rolne- 42,3677 ha,
- lasy 16,3471 ha,
- place i tereny zielone -8,0591ha,
- ogrody działkowe- 30,0651 ha ,
- tereny rekreacyjne -2,1396 ha,
- tereny komunikacyjne – 223,5884ha,
- pozostałe grunty 180,8870 ha.

Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obręby

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1	Lasocice	3	26,5421
2	Przybyszewo	1	0,0369
3	Święciechowa	3	43,7131
4	Niechlód	1	0,1200
5	Gołanice	1	0,0382
7	Strzyżewice	3	65,2100
8	Henrykowo	7	0,0767
	Razem	19	135,7370

2. Prognozy:

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

Aktualnie Gmina Święciechowa posiada oddany w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 135,7370 ha w tym na rzecz osób prawnych 105,6737 ha, oraz 30,0651 ha pod ogrody działkowe.

W 2019r. nastąpiło przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności na rzecz osób fizycznych o powierzchni 0,5485 ha.

Gruntów rolnych w dzierżawie na rzecz osób fizycznych jest 35,3130 ha .Gruntów pozostałych przekazanych w dzierżawę jest 0,0478 ha. W latach 2020-2022 zakłada się kontynuację umów dzierżawy. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów.

Przewiduje się kontynuację ustanowionego na rzecz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, oraz szkół trwałego zarządu (na rzecz szkół trwały zarząd jest ustanowiony bezpłatnie).

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez : sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd , dzierżawę, najem, użyczenie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Święciechowa następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany lub innych formach przewidzianych prawem. Do gminnego

zasobu nabywane będą nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz gminy Święciechowa z mocy prawa. W latach 2020-2022 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Święciechowa. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Święciechowa,
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Święciechowa,
- oddawanie w użyczenie dla podległych jednostek organizacyjnych .

Wykaz gruntów zagospodarowanych

Lp.	Położenie	Powierzchnia w ha	Opłata za użytkowanie wieczyste zł.	Czynsz dzierżawny gr. Rolne w zł.	Czynsz dzierżawny Pozostałe w zł
1	Henrykowo	0,0767	105,00		
2	Święciechowa	0,0480	937,29		
3	Niechłód	0,1200	721,08		
4	Lasocice	0,6897	7.316,34		
5	Gołanice	0,0382	456,12		
6	Przybyszewo	0,0369	425,31		
7	Strzyżewice Święciechowa Lasocice	104,6624	24.593,44		
8	Święciechowa	30,0651	0,00		
9	Henrykowo	1,2323		263,90	
10	Święciechowa	8,5053		2.153,40	
11	Krzycko Małe	3,4163		937,86	
12	Gołanice	1,9800		418,69	
13	Trzebiny	2,6700		2.277,66	
14	Piotrowice	3,8700		821,74	
15	Niechłód	3,1720		1.394,72	
16	Długie Nowe	1,1600		198,13	
17	Długie Stare	1,203		309,69	
18	Przybyszewo	4,7673		2.503,38	
19	Lasocice	3,3368		488,68	
20	Pozostałe	0,0478			20.958,84
	Razem	171,0978	34.554,58	11.767,85	20.958,84

Prognozuje się, że w latach 2020-2022 do zasobu komunalnego gmina nabywać będzie:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi,
- grunty, które z mocy prawa stały się własnością Gminy na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych(Dz.U. z 1990r. Nr 32 poz.191 ze zmianami),

- grunty niezbędne do celów realizacji przez gminę przyszłych zadań ,
- grunty w celu uporządkowania stanów faktycznych w terenie.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

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

		Wydatki		
L.p	Cel wydatków	2020rok	2021rok	2022rok
1	- wyceny nieruchomości - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępniania - opłaty notarialne i sądowe - opłaty na ogłoszenia prasowe i inne	39 000,00	42 000,00	45 000,00

W roku 2020 szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 39,000,00 zł i uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych. Wartość rynkową nabywanych gruntów określać będzie rzeczoznawca majątkowy.

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 przez podmioty i organy świadczące usługi w tym zakresie dla gminy.

c) Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu dzierżawy, najmu, sprzedaży oraz wieczystego użytkowania gruntów.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy w roku w zł.					
Lata	Z tytułu wyzdierżawienia gruntów	Z tytułu sprzedaży gruntów	Z tytułu najmu lokalii użytkowych	Z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	Z tytułu trwałego zarządu
2020	33 170,00	488 000,00	65 980,00	37 593,00	832,00
2021	33 500,00	865 962,00	69 280,00	37 593,00	832,00
2022	33 800,00	885 879,00	72 740,00	40 000,00	832,00

Ogółem planuje się w roku 2020 dochody z tytułu opłat za dzierżawę, najem, sprzedaż, trwały zarząd i użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 625 575,00 zł.

W kolejnych latach :

- wpływy z tytułu wydzierżawiania gruntów ulegać będą zmianie w zależności od średniej krajowej ceny skupu 1q pszenicy za I półrocze danego roku, która jest podstawą do obliczania czynszu,
- wpływy z tytułu sprzedaży gruntów ulegać będą zmianie w zależności od zbywanych w danym roku gruntów w drodze przetargów, w trybie bezprzetargowym, na poprawienie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich,
- wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych będą wzrastać w zależności od wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- wpływy z opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ulegną zmianie od 2022 roku z uwagi na aktualizacje opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
- wpływy z tytułu ustanowienia trwałego zarządu pozostaną na tym samym poziomie, z uwagi na to, że podmioty prowadzące działalność oświatową zwolnione są z opłat i tylko GOPS w Święciechowie uiszcza opłaty z tego tytułu.

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

Na rok 2021 planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Wpływy z tytułu opłat rocznych w kolejnych latach mogą ulegać zmianie w przypadku, gdy wieczysty użytkownik, który na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności dokona spłaty opłat rocznych w całości.

Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą również od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników.

3.Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1.Gmina Święciechowa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się w oparciu o:

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- uchwałę Nr III/11/2010 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Święciechowa, warunków udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokość stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- uchwałę Nr XXIII/170/2016 Rady Gminy Święciechowa z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Święciechowa na lata 2017-2021.
- zarządzenia dotyczące wysokości opłat za najem lokali użytkowych i mieszkalnych.

4.Zadania planowane na lata 2020-2022

a) sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu.

W zasobie nieruchomości Gmina posiada nieruchomości przeznaczone do zbycia. W kolejnych latach gmina planuje sprzedaż działek w drodze przetargów nieograniczonych. Wzrost dochodów Gminy zależeć będzie od popytu na nieruchomości oraz od wskaźnika inflacji. W roku 2020 planowana jest sprzedaż działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

b) sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

W latach 2020-2022 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia w trybie bezprzetargowym. Dotyczyć to będzie sprzedaży nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.