

ZARZĄDZENIE NR 0050/15/2017

Wójta Gminy Święciechowa

z dnia 31 marca 2017r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa
na lata 2017-2019.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 ze zmianami), art. 25 ust. 1- 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami)

zarządza się, co następuje:

§ 1.

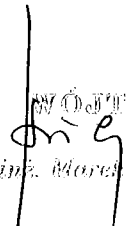
Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa na lata 2017-2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. gospodarki gruntami

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


mgr inż. Marek Jorych

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własność Gminy Święciechowa
na lata 2017-2019**

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. , poz. 2147 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 osiągniętych 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.

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 2016r. wynosiła 500 2762ha w tym:

- grunty rolne- 45,5022 ha,
- lasy 16,3471 ha,
- place i tereny zielone -8,0591ha,
- ogrody działkowe- 30,0651 ha ,
- tereny rekreacyjne -2,1396 ha,
- tereny komunikacyjne – 216,2509ha,
- pozostałe grunty 181,9122 ha.

Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obręby

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1	Lasocice	4	26,7408
2	Przybyszewo	2	0,1044
3	Święciechowa	8	43,9954
4	Niechlód	1	0,1200
5	Gołanice	1	0,0400
7	Strzyżewice	3	65,2100
8	Henrykowo	7	0,0767
	Razem	27	136,2873

2. Prognozy:

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

Aktualnie Gmina Święciechowa posiada oddany w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 136,2873 ha w tym na rzecz osób fizycznych 0,5485 ha, osób prawnych 105,6737 ha, oraz 30,0651 ha pod ogrody działkowe.

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 dzierżawie na rzecz osób fizycznych jest 35,0885 ha oraz 3,3544 ha na rzecz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Święciechowie. W latach 2016-2019 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, Przedszkola Samorządowego w Święciechowie oraz szkół trwałego zarządu (na rzecz szkół i przedszkola 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. W latach 2017-2019 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	Oplata za użytkowanie wieczyste zł.	Czynsz dzierżawny gr. Rolne w zł.	Czynsz dzierżawny Pozostałe w zł
1	Lasocice	0,1987	708,56		
2	Przybyszewo	0,0675	337,70		
3	Henrykowo	0,0767	296,82		
4	Święciechowa	0,2823	1.992,46		
5	Święciechowa	0,0480	937,29		
6	Niechłód	0,1200	721,08		
7	Lasocice	0,6897	7.316,34		
8	Gołanice	0,0400	452,88		
9	Przybyszewo	0,0369	425,31		
10	Strzyżewice Święciechowa Lasocice	104,6624	18.936,67		
11	Święciechowa	30,0651	0,00		
12	Henrykowo	1,3000		180,85	
13	Święciechowa	12,5497		1.838,45	
14	Krzycko Małe	3,4163		601,14	
15	Gołanice	1,9800		262,17	
16	Trzebiny	2,6700		300,57	
17	Piotrowice	3,8700		520,91	
18	Niechłód	3,1720		422,64	
19	Długie Nowe	1,1600		118,44	
20	Długie Stare	1,2658		146,46	
21	Przybyszewo	3,7223		566,74	
22	Lasocice	3,3368		488,68	
23	Strzyżewice	0,1169		469,92	
24	Pozostałe	0,1203			16.178,92
	Razem	136,2873	32.125,11	5.916,97	16.178,92

Prognozuje się, że w latach 2017- 2019 do zasobu komunalnego gmina nabywać będzie:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi,
- grunty wobec, których trwa proces komunalizacji, 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	2017rok	2018rok	2019rok
1	- wyceny nieruchomości - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępniania - opłaty notarialne i sądowe - opłaty na ogłoszenia prasowe i inne	30 000,00	42 000,00	43.000,00

W roku 2017 szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 30,000,00 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 lokali użytkowych	Z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	Z tytułu trwałego zarządu
2017	25 073,00	876 700,00	68 268,00	32 125,00	832,00

2018	25 550,00	560 000,00	68 800,00	31 850,00	832,00
2019	26 000,00	550 000,00	69 200,00	30.500.00	832,00

Ogółem planuje się w roku 2017 dochody z tytułu opłat za dzierżawę, najem, sprzedaż, trwały zarząd i użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 1.002.998,00 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 będą ulegać zmianie w skutek dokonywania przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności przez wieczystych użytkowników.
- 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 2017 planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla jednego z użytkowników wieczystych.

W roku 2017 nastąpi również zmiana w opłatach na skutek podziału działek oddanych w wieczyste użytkowanie. W związku z powyższym wpływy z tytułu opłat rocznych w kolejnych latach będą ulegać zmianie.

Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą również od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz 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 2017-2019

a) sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu.

W zasobie nieruchomości Gmina Święciechowa posiada tereny inwestycyjne o pow. ok. 3,3544 ha. W roku 2017 gmina planuje sprzedaż 2 działek o pow. 0,5000 ha. W kolejnych latach gmina planuje wydzielenie i sprzedaż kolejnych 2 działek przeznaczonych pod przemysł. Zbycie powyższych działek odbywać się będzie w drodze przetargów nieograniczonych. Wzrost dochodów Gminy zależeć będzie od popytu na nieruchomości oraz od wskaźnika inflacji. W roku 2017 planowana jest również sprzedaż 7 działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

b) sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej

W latach 2017-2019 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.

c)przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W latach 2017-2019 realizowane będą wnioski osób fizycznych o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z wymogami określonymi przez przepisy prawa.