

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY LUBNIEWICE NA LATA 2015-2017

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zmianami) 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 Gminy Lubniewice gospodaruje Burmistrz Lubniewic.

Na podstawie art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zmianami) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan winien zawierać:

- zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Lubniewice nakreśla 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 budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

W latach 2015 - 2017 gminny zasób będzie wykorzystany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z uchwał budżetowych Gminy Lubniewice na lata 2015 - 2017, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, innych planów i programów oraz zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Lubniewicach w sprawie wyrażenia zgody na nabywanie, zbywanie, wydierżawianie i wynajmowanie nieruchomości komunalnych.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w drodze uchwał i zarządzeń.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Powierzchnia Gminy Lubniewice wynosi 12.969 ha, z czego własność Gminy Lubniewice na dzień 31.12.2014 roku wynosi 200,6866 ha.

Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Lubniewice

- powierzchnia ogółem **200,6866** ha

z tego:

- drogi - **82,5932** ha
- lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione - **26,6578** ha
- grunty rolne - **49,1771** ha
- grunty pozostałe (różne) - **42,2585** ha

Zestawienie gruntów Gminy Lubniewice w rozbiciu na poszczególne obręby.

- 1.obręb Lubniewice - pow. 113,2642 ha
- 2.obręb Glisno - pow. 55,4129 ha
- 3.obręb Jarnatów - pow. 24,2721 ha
- 4.obręb Rogi - pow. 7,7374 ha
- Razem powierzchnia: **200,6866 ha**

oraz nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych o łącznej powierzchni – **9,2615 ha**.

3. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu i nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m. in.:

- sprzedaż lub zamianę nieruchomości,
- oddanie nieruchomości w trwały zarząd,
- oddanie nieruchomości w użytkowanie, użyczenie, najem lub dzierżawę,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu Gminy Lubniewice.

Plan	2015	2016	2017
1) Dzierżawa			
a) Grunty na cele rolnicze, w tym ogrody działkowe (ha)	0,4962	0,4962	0,4962
b) Grunty przeznaczone na inne cele (ha)	9,2602	9,2330	9,2330
2) Najem lokali użytkowych (szt.)	3	3	3
3) Użyczenie (szt.)	8	8	8

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 ze zmianami),
- 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 1998r. Nr 133 poz.872 ze zmianami), art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zmianami) i art.12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zmianami),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2015– 2017 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 gminy 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.

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 oraz garaże wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o zakup tych lokali.

4.Prognoza wpływów i wydatków z tyt. gospodarowania zasobem nieruchomości.

Wydatki związane ze sprzedażą oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

Wydatki te stanowią głównie koszty:

- sporządzenia operatów szacunkowych,
- usług geodezyjnych i kartograficznych,
- opłat za dokumenty ze starostwa,
- opłat notarialnych, sądowych i skarbowych,
- publikacji ogłoszeń o sprzedaży w prasie lokalnej,
- opłaty za wyłączenie gruntów z produkcji leśnej.

W 2015 r. planuje się tytułem gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości uzyskać ogółem **wpływy** w wys. 345.000,00 zł, zgodnie z zapisem w budżecie gminy w następujący sposób:

1. 700 Gospodarka mieszkaniowa 345.000,00 zł,
 - 1) 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami 345.000,00 zł,

- a) 0470 Wpływy za użytkowanie wieczyste nieruchomości 20.000,00 zł,
- b) 0750 Dochody 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 25.000,00 zł,
- c) 0770 wpływy ze sprzedaży składników majątkowych: 300.000,00 zł.

W latach 2016-2017 prognozuje się utrzymanie wpływów z tyt. gospodarowania zasobem Gminy Lubniewice na podobnym poziomie jak w 2015 roku.

W roku 2015 nie planuje się przeprowadzenia aktualizacji opłat z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości. W latach 2016-2017 opłaty za wieczyste użytkowanie mogą zostać zaktualizowane w przypadku wzrostu wartości rynkowej gruntów na terenie Gminy Lubniewice.

W 2015 roku planuje się tytułem gospodarowania zasobem nieruchomości zrealizować **wydatki:**

- 1. 700 Gospodarka mieszkaniowa 252,491,00 zł,
 - 1) 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami 252,491,00 zł, w tym m. in.:
 - a) 4170 Wynagrodzenia bezosobowe 3.501,32 zł,
 - b) 4210 Zakup materiałów i wyposażenia 18.778,28 zł,
 - c) 4260 Zakup energii 23.000,00 zł,
 - d) 4270 Zakup usług remontowych 10.000,00 zł,
 - e) 4300 Zakup usług pozostałych 40.000,00 zł.

Zarówno w 2015, 2016 i 2017 roku przewiduje się utrzymanie poziomu wydatków środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

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

5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu gminy Lubniewice.

W roku 2015 przewiduje się:

- 1) zbyć 9 nieruchomości:
 - dz. nr ewid. 605/1 obręb Lubniewice,
 - dz. nr ewid. 606/2 obręb Lubniewice,
 - dz. nr ewid. 28/60 obręb Lubniewice,
 - dz. nr ewid. 246 obręb Glisno,
 - dz. nr ewid. 179/6 i 179/7 obręb Glisno,
 - działki nr ewid. 1029/1, 1029/2 na Os. Świerczów obręb Lubniewice
 - działka nr ewid. 1/11, obręb Jarnatów (udział w nieruchomości),
- 2) sprzedać 5 lokali mieszkalnych dla Najemców – Os. Słowiańskie, Os Świerczów, Jarnatów.

W latach 2016-2017 prognozuje się utrzymanie poziomu sprzedaży zbliżonego do roku 2015, gdyż widoczny zastój na rynku nieruchomości powoduje małe zainteresowanie ich nabywaniem.

Na dzień sporządzenia planu przewiduje się nabycie do gminnego zasobu poprzez nieodpłatne przejęcie od ANR gruntów niezbędnych pod drogi oraz pod biologiczną oczyszczalnię ścieków, przejęcie od Nadleśnictwa gruntów pod drogi.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej dlatego też:

- 1) Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu służą realizacji zadań własnych gminy.
- 2) Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nie służące realizacji zadań własnych będą udostępniane do trwałego zagospodarowania.
- 3) Nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane w sposób trwały będą przeznaczane do zagospodarowania na zasadzie dzierżawy.
- 4) Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona na podstawie złożonych wniosków.
- 5) Zakłada się kontynuację działań zmierzających do uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości pozostających we władaniu gminy poprzez komunalizację oraz poprzez podejmowanie spraw w postępowaniu sądowym.
- 6) Będą prowadzone weryfikacje umów, jeżeli są realizowane niezgodnie z zapisami tam zawartymi.

W 2015 roku zostanie przeprowadzona analiza nieruchomości stanowiących własności Gminy Lubniewice pod kątem wytypowania działek możliwych do wydzierżawienia celem efektywniejszego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Lubniewice na lata 2015 – 2017 zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.