

Zarządzenie Nr 77/2017
Wójta Gminy Siedlec
z dnia 29 grudnia 2017 roku

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Siedlec na lata 2018 – 2020

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) **Wójt Gminy Siedlec zarządza, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Siedlec na lata 2018 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku.


WÓJT
Jacek Kolesiński

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Siedlec na lata 2018 – 2020

I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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 Siedlec gospodaruje wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- wydierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 5 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy;
- podejmowanie 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on 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 nabywania 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.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Siedlec opracowuje się na lata 2018 – 2020.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami Rady Gminy Siedlec związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Siedlec

Do mienia komunalnego stanowiącego własności Gminy Siedlec należą:

- grunty	1.545.633,61 zł
- budynki i budowle	27.762.344,09 zł,
- mienie ruchome	2.277.622,72 zł,
- wyposażenie	1.511.937,72 zł,
- zbiory biblioteczne	44.046,26 zł,
- wartości niematerialne i prawne	94.729,97 zł
- drogi	19.872.616,36 zł,
RAZEM:	53.108.930,73 zł

III. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Siedlec

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Siedlec w latach 2018 – 2020 będzie następowało poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2018 – 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Siedlec

1. Zbywanie nieruchomości:

- a) w latach 2018 – 2020 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego:
 - 5 działek w miejscowości Tuchorza przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 1 działkę w miejscowości Jażyniec przeznaczoną pod inwestycje;
 - 1 działkę zabudowaną budynkiem dawnej szkoły w Kiełpinach;
 - 1 działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym w Kopanicy;
- b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;
- c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

2. Przekształcenie prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2018 – 2020 przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2018 – 2020 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

V. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W budżecie na 2018 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w wysokości 19.500,00 zł (dział 700 rozdz. 70005 § 4300). W ramach zaplanowanych wydatków :

- wyceny nieruchomości – 7.000,00 zł,
- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, wznowienia granic) – 5.000,00 zł,
- sporządzanie map do celów prawnych – 5.000,00 zł,
- koszty dokumentacji np. wpisy w księgach wieczystych, wypisy z rejestru gruntów – 2.500,00 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2018 roku. Jednak w kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy.

VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego

W budżecie na 2018 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 7.000,00 zł. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2018 roku, jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2015 roku, natomiast działki przekazane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe aktualizowane były w latach 1995 – 1997. W 2018 roku planowane jest wykonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla działek przekazanych w wieczyste użytkowanie na

cele mieszkaniowe, a w 2019 roku dla pozostałych działek. W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

2. Dochody z dzierżawy i najmu

Na podstawie aktualnie obowiązujących w 2018 roku umów dzierżawy i najmu planuje się uzyskać dochód na poziomie 200.000,00 zł.

W latach 2019 – 2020 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2018 roku i będzie on uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy

W budżecie na 2018 roku zaplanowano sprzedaż działki zabudowanej położonej w miejscowości Kiełpiny oraz lokalu mieszkalnego w Jażyńcu. Oszacowano dochód ze sprzedaży tych nieruchomości w wysokości 160.000,00 zł. W latach 2019 – 2020 planuje się sprzedaż kolejnych nieruchomości, ale dochód uzależniony będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości. Ponadto zaplanowano wpływy z tytułu rat za lokale mieszkalne sprzedane w latach wcześniejszych w wysokości 80.000,00 zł.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Siedlec 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 wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2018 – 2020 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

Realizacja programu gospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.


WÓJT
Jacek Kolesiński