

ZARZĄDZENIE NR 230/20
BURMISTRZA GMINY CZEMPIŃ

z dnia 28 września 2020 r.

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

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

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz
Gminy Czempin

Adam Malicki



Załącznik do zarządzenia Nr 230/20

Burmistrza Gminy Czempień

z dnia 28 września 2020 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY CZEMPIŃ NA LATA 2020-2022

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Na podstawie art. 25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plany zawierają w szczególności:

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy;
- 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czempień na lata 2020-2022 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) oraz:

1. Uchwałę nr XLIV/264/10 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie zasad oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Czempień;
2. Uchwałę nr LIII/308/10 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czempień.

Na chwilę obecną sprzedaż, zamiana, nabycie nieruchomości wymaga zgody Rady Miejskiej w Czempiniu i brak jest uchwały wyznaczającej zgodę na podejmowanie takich czynności przez Burmistrza bez zgody rady.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 503,5948 ha, w tym grunty:
 - na terenie gminy 350,87 ha,
 - na terenie miasta 270,53ha,
2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła ok. 8,3748 ha.
3. Brak jest nieruchomości oddanych w trwałe zarząd.

II. PROGNOZA

1. UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU.

- a) Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2020- 2022 będzie odbywało się poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę,
2. komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie 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 z późn.zm.);
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 tj.), na podst. art. 12 ust. 4 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 tj.);
4. przekazywanie gruntów na podstawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 z późn. zm.);
5. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego znaczny wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Czempień, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2020-2022 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Wojewodę Wielkopolskiego, inne organy administracji publicznej oraz sądy, a także od zaplanowanych środków w budżecie gminy. Gmina w 2020 r. planuje nabyć następujące działki:

- działka o nr ewid. 10/46, Głuchowo (grunt pod przepompownia ścieków)
- działki z przeznaczeniem pod budowę drogi w Piechaninie
- część działki o nr ewidenc.81/2 Sierniki ok. 800 m2 z przeznaczeniem na plac zabaw

W roku 2021 planowane jest nabycie działki o nr ewid. 700/2, 699/5 Czempień (na cele publiczne) oraz grunt pod świetlicę wiejską w Jarogniewicach. Nabycia innych nieruchomości w latach 2020 – 2022 gmina będzie dokonywać po przeanalizowaniu bieżących potrzeb w tym zakresie z przeznaczeniem na cele publiczne w szczególności pod tereny dróg, rekreacji czy też infrastruktury technicznej.

b) Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości

Zbywanie 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). Gmina Czempień zamierza sprzedać w formie przetargowej w latach 2020-2022 następujące nieruchomości i tereny wskazane w poniższej tabeli. Jednocześnie należy zaznaczyć, że plan (szacunkowe wartości) może ulegać zmianie i będzie na bieżąco weryfikowany na podstawie indywidualnych decyzji wynikających z sytuacji prawnej, makroekonomicznej oraz na rynku nieruchomości.

rok	2020	2021	2022
szacunkowa powierzchnia terenów ogółem w m ² w tym:	15 000	41 280	37 051
rola	15 000	0	0
mieszkaniowe	0	16 045	16 399
działalność gospodarcza	0	25 235	20 652
szacunkowa przewidywana wartość sprzedaży ogółem w zł	111 000	3 270 000	2 695 000

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali. Wykaz lokali do sprzedaży następuje w oparciu o wieloletni program zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Program został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 17 stycznia 2018 r. nr LIII/415/18 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempień w latach 2018-2022. W dniu 27 sierpnia 2020 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła uchwałę nr XXV/200/20 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czempień w latach 2020-2024.

Dzierżawa i najem

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020-2022 przewiduje kontynuację umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych. W 2019 r. nie były zawierane nowe umowy na dzierżawy gruntów rolnych. Wg informacji za 2019 r. Gmina Czemiń wydierżawiała grunty 38 dzierżawcom o powierzchni 55,32 ha . W 2019 r. wynajmowano w sumie 10 lokali użytkowych i 92 mieszkalnych. Nie przewiduje się w latach 2020-2022 znaczących zmian w liczbie zawartych umów. Zmiany będą następować przez poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

Użyczenie

Gmina Czemiń może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Użytkowanie wieczyste

Na podstawie art. 1 ust. 1, art. 4 ust. 1 pkt 3, ust. 2 pkt 1, ust. 3, 4, 5, 6, art. 7 ust. 1, 5, 6, 7 i art. 20 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916 z późn. zm.) z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy prawa w prawo własności. W 2019 r. wydano 19 zaświadczeń o przekształceniu. w 2019 r. ze względu na cel użytkowania wieczystego gmina posiadała 25 użytkowników wieczystych (mieszkaniowa – 1,4499 ha) oraz 18 użytkowników wieczystych (działalność gospodarcza – 5,2148 ha. W następnych latach nie przewiduje się oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste. Mogą nastąpić wykupy użytkowania wieczystego na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2.PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOSCI DO ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2021 r. ok. 580 tys. zł. W latach następnych mając na uwadze dane z lat ubiegłych i projektowane na rok 2021 przewiduje się następujące wydatki w roku 2022 na poziomie ok 650 tys. zł. Wyżej wymienione kwoty w szczególności zostaną przeznaczone m.in. na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- b) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- c) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- d) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi;
- e) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych;
- f) Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wzrosnąć z uwagi zmieniające się ceny usług specjalistycznych oraz zmiany w wartości nieruchomości.

3.PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGAYCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOSCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU

W 2019 r. wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste wyniosły 89 581 zł. Na 2020 r. zaplanowano wpływy zarówno z opłat za użytkowanie wieczyste jak i rocznych opłat przekształceniowych w wysokości 123 235 zł. W następnych latach poziom ten zostanie utrzymany pod warunkiem braku wykupów użytkowania wieczystego.

4.PROGNOZA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.

W 2018 r. dokonano dużej aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste ze skutkiem finansowym zwiększenia wpływów z tego tytułu na lata następne. W latach 2020 – 2022 będą obowiązywały ustalone

stawki opłat za użytkowanie wieczyste i opłat przekształceniowych. W sytuacji oddania nieruchomości w trwałą zarząd przeanalizowana zostanie stawka opłat.

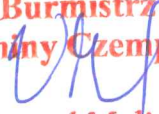
III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Czempień wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz przeznaczenia nieruchomości w planach miejscowych i zapisów w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W latach 2020-2022 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od zainteresowania potencjalnych nabywców i wniosków osób fizycznych i prawnych. Ponadto wpływ na gospodarowanie zasobem będzie miała sytuacja makroekonomiczna i uwarunkowania rynku nieruchomości.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne i najważniejsze kierunki działań Burmistrza Gminy Czempień w sposobie gospodarowania.

Każda nieruchomość wymaga indywidualnego stąd decyzje co do jej sposobu zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Burmistrz
Gminy Czempień

Konrad Malicki