

ZARZĄDZENIE Nr 159/2019
BURMISTRZA BIAŁEGO BORU
z dnia 31 grudnia 2019 roku

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 ze zm.), art. 23 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2020 - 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi referatu nieruchomości i gospodarki komunalnej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Białego Boru
Paweł Stanisław Mikołajewski

Załącznik do Zarządzenia
Burmistrza Białego Boru
Nr 159/2019
z dnia 31 grudnia 2019 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BIAŁY BÓR na lata 2020 - 2022

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) 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 gospodaruje Burmistrz Białego Boru.

Na podstawie art. 25 ust. 21 ustawy cytowanej wyżej przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan zawiera:

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

II. Prognozę:

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

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

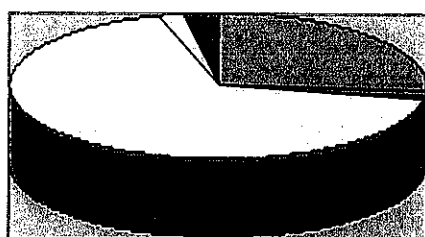
Ad. I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu.

1. Powierzchnię gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie gruntów i użytków	Grunty komunalne w zasobie na koniec 2019 r.			
		Miasto w ha	Gmina w ha	Ogółem w ha	%
1.	Użytki rolne, w tym:	38	90	128	27
	- grunty orne	32	53	85	
	- sady	0	0	0	
	- łąki trwałe	2	5	7	
	- pastwiska trwałe	0	9	9	
	- grunty rolne zabud.	0	3	3	
	- grunty pod stawami	0	7	7	
	- grunty pod rowami	0	0	0	
	- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	1	4	5	
	- nieużytki	3	9	12	
2.	Grunty leśne w tym:	1	7	8	2

	- lasy	1	7	8	
	- grunty zadrzewione i zakrzewione	0	0	0	
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	49	277	326	69
	- mieszkaniowe	1	2	3	
	- przemysłowe	3	0	3	
	- inne tereny zabudowane	9	3	12	
	- zurbanizowanie tereny niezabudowane	10	0	10	
	- rekreacyjno-wypoczynkowe	3	10	13	
	Tereny komunikacyjne				
	- drogi	22	234	256	
	- koleje	0	0	0	
	- inne	1	0	1	
	- Użytki kopalne	0	28	28	
4.	Grunty pod wodami, w tym:	1	9	10	2
	- płynącymi	0	0	0	
	- powierzchniowo stojącymi	1	9	10	
5.	Użytki ekologiczne	0	0	0	0
6.	Tereny różne	0	0	0	0
	Ogółem	89	383	472	100

Strukturę gruntów stanowiących mienie komunalne, będących własnością Gminy Biały Bór przedstawia poniższy wykres:



1.	Grunty rolne
2	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane
4	Grunty pod wodami
5	Nieuzyski

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
1.	Teren miejski	3,0
2.	Teren wiejski	3,3
	Ogółem	6,3

3. Zestawienie umów dzierżawnych, umów najmu mienia komunalnego, na dzień 31.12. 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Dochód w zł	Ilość zawartych umów
1.	Dzierżawa gruntu osoby prawne (opłaty roczne) konto 142	8.422,07	9
2.	Dzierżawa gruntu osoby fizyczne (opłaty roczne) konto 041	21.842,66	267
3.	Najem lokali użytkowych osoby fizyczne (opłaty miesięczna) konto 141	40.460,25	18
4.	Użyczenie lokalu użytkowego- osoby prawne (opłaty miesięczne) konto 122	5.527,53	1
5.	Dzierżawa mienie komunalnego (osoby prawne) konto 152	156140,28	17
6.	Użytkowanie osoby prawne (opłata roczna) konto 82	58,78	2
	Ogółem	232 451,57	314

4. Struktura umów użytkowania wieczystego nieruchomości

Lp.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	Powierzchnia w ha	Dochód z opłat rocznych w tys. zł	Ilość umów użytkowania w szt
1.	Osoby prawne	3,0	18,4	18
2.	Osoby fizyczne	3,3	13,5	27
3.	Użytkownicy wieczystości z opłatami jednorazowymi	0,3	Bez dochodu	2
	Ogółem	6,3	31,9	47

5. Struktura przekształceń użytkowania wieczystego na własność na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Lp.	Ilość wydanych zaświadczeń	Powierzchnia ogólna	Ilość nieruchomości	Dochód w 2020 r.	Dochód w 2021 r.	Dochód w 2022 r.
1.	102	3,1	32	10,3	10,3	10,3

6. Zestawienie umów użytkowania, dzierżawy i użytkowania wieczystego obciążające Gminę Biały Bór oraz opłaty roczne:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Opłata z tytułu użytkowania gruntów (częściowo plaża) Nadleśnictwo Miastko	944,54
2.	Opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntów dz. nr 40/15 - Starostwo Powiatowe w Szczecinku	15,21
3.	Opłata z tytułu dzierżawy dz. nr 137/3 ob. Biskupice miejsce pod obelisk upamiętniający dawne granice Królestwa Polskiego – Nadleśnictwo Miastko	6,15
4.	Opłata za dzierżawę gruntu obręb Kołtki dz. nr 180/1 pod budowę wodociągu, umowa z LP Nadleśnictwo Miastko	16,69
5.	Dzierżawa ścieżki przyrodniczej wokół jeziora Łobez – Nadleśnictwo Miastko	20,89
6.	Dzierżawa gruntu w Kazimierzu dz. nr 100/1 i 100/2, teren rekreacyjny pod wiatą	296,80
	Ogółem	1 285,07

7. **Mieszkaniowy zasób gminy** tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy Biały Bór oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. mieszkaniowy zasób gminy Biały Bór to **82** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **3 846 m²**.

Ad. II. Prognoza

1. Udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu:

a) Udostępnianie nieruchomości zasobu

Lp.	Sposób udostępniania nieruchomości	2020 rok	2021 rok	2022 rok
		Powierzchnia w ha	Powierzchnia w ha	Powierzchnia w ha
		Planowane dochody w tys. zł	Planowane dochody w tys. zł	Planowane dochody w tys. zł
1	Sprzedaż nieruchomości	1,5	1,3	1,0
		300	280	270
2	Najem i dzierżawa nieruchomości	44,6	44,0	44,0
		240	240	240
3	Użytkowanie wieczyste	6 ha	6 ha	6 ha
		32,5	32,5	32,5
4.	Oплата przekształceniowa	10,3	10,3	10,3
4	Trwały zarząd	5,5	5,5	5,5
		0,0	0,0	0,0
5	Użytkowanie	0,46	0,46	0,46
		2.682	2.682	2.682

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 lokali mieszkalnych wraz z częściami przynależnymi następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXIV/188/2012 z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność udzielania bonifikat (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 31 stycznia 2013 r. poz. 543). Na podstawie analiz lat ubiegłych szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 1-3 rocznie.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że dochody z związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami wyniosą w 2020 r. około 574 tys. zł. Zostaną one pozyskane ze sprzedaży gruntów, sprzedaży lokali mieszkalnych, opłat za użytkowanie wieczyste, opat przekształceniowych, dochody z najmu i dzierżawy, odsetki od nieterminowych wpłat.

Uchwałą Nr IX/56/2019 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁYM BORZE z dnia 17 czerwca 2019 r. uchwalano Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biały Bór na lata 2019-2024. Wieloletni Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Biały Bór na lata 2019-2024, zawiera:

1. Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali komunalnych.
3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019-2024;
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. Wydatki na pokrycie kosztów utrzymania budynków i lokali.

8. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

b) Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu gminnego w latach 2020-2022 może następować poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) 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 z późn. zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z ustawą z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998r. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), ustawą 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 193 poz. 1194 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- 5) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

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.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane inwestycje.

2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami wyniosą w 2020 r. około 979 tys. zł. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie Gminy na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, rozgraniczeń i podziałów nieruchomości, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, opłat sądowych i notarialnych, publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej i portalach internetowych, wyłączeń gruntów z produkcji rolnej, itp.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

3. Wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

W prognozowanym okresie planuje się uzyskać z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wpływ w wysokości 31.500 zł rocznie. Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników.

Z tytułu użytkowania planuje się uzyskać wpływ w kwocie 2.682,70 zł rocznie.

Gmina nie pobiera opłat z tytułu trwałego zarządu, ponieważ zgodnie z § 7 z Uchwały na XXVI/209/08 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 19 grudnia 2008 r., w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania na czas nieokreślony (Obwieszczenie Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 31 grudnia 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Dz. U. z dnia 11 stycznia 2013 r., poz.155) gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zostały zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

4. W latach 2020-2022 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat miała miejsce w 2018 r.

Ad. III. Program zagospodarowania nieruchomości.

1. Gmina Biały Bór gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości gruntowych jest sprzedaż w drodze przetargu oraz sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z częściami przynależnymi, udziałem w nieruchomości wspólnej następować będzie na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali. Podstawowym trybem sprzedaży wolnych lokali jest sprzedaż w drodze przetargu.

3. Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

4. Ponadto nadal utrzymuje się w najmie wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe z wyjątkiem lokali, do czasu przeznaczenia ich do sprzedaży.

5. Program gospodarowania zasobem zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

6. Burmistrz Białego Boru wyznacza nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, dzierżawy, najmu, użytkowania i użyczenia oraz podaje do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości, które mają być przedmiotem zbycia.