

ZARZĄDZENIE NR 81/2017
BURMISTRZA KISIELIC

z dnia 19 września 2017 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst: Dz. U. z 2016 poz. 446 z późn. zm.), art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) **Burmistrz Kisielice zarządza, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice na lata 2017 - 2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KISIELICE NA LATA 2017 - 2019

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Kisielice gospodaruje Burmistrz Kisielice.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na :

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie, użyczeniu nieruchomości oraz obciążaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym , w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kisielice, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenie te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

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

Zasób Gminy Kisielice, który podlega gospodarowaniu, na dzień 01.01.2017 r. obejmował tereny o łącznej powierzchni 445,4685 ha, z tego:

- | | | |
|---------------------------|---|-------------|
| a) przekazane w użyczenie | - | 3,0129 ha, |
| b) przekazane w dzierżawę | - | 21,3065 ha. |

Gmina Kisielice jest jednocześnie właścicielem 1,3495 ha gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

3. Nabywanie mienia na rzecz Gminy Kisielice.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kisielice następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania i innych czynności prawnych,
- poprzez komunalizację,
- na podstawie decyzji administracyjnych.

W 2016 roku podjęto rozmowy z właścicielami działki nr 205/5 o pow. 0,1900 ha we wsi Nowy Folwark zajętej pod drogę publiczną w sprawie wykupu przez Gminę przedmiotowego gruntu. We wstępnych rokowaniach uzgodniono, iż cena nabycia będzie wynosiła 4,00 zł/1m².

Ze względu na obciążenie nieruchomości hipoteką zaszła konieczność uzyskania zgody na bez cięzarowe odłączenie z księgi wieczystej nabywanej działki. Zawarcie umowy nabycia przez Gminę Kisielice nastąpi do końca października br.

W dniu 24 sierpnia 2017 r. wpłynęła oferta wykupienia przez Gminę Kisielice ruchomości w postaci kontenerowego obiektu użytkowego o pow. 35 m² zlokalizowanego na gruncie gminnym oznaczonym jako działka nr 694 we wsi Łęgowo. Zaoferowana przez właścicielkę cena nabycia -12 000,00 zł. Ze względu na brak zaplanowanych w budżecie Gminy Kisielice na 2017 rok środków na nabycie mienia ruchomego sprawę ewentualnego zakupu pozostawiono do rozpatrzenia na 2018 rok i po umieszczeniu zadania w projekcie budżetu na 2018 r.

Do czasu uzyskania zgody wierzyciela na bez cięzarowe odłączenie z księgi wieczystej działki nr 13/2 o pow. 0,1054 ha, położonej we wsi Jędrychowo, stanowiącej własność osoby fizycznej pozostaje do wykonania umowa zamiany nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kisielice, oznaczonej jako działki nr 406/1 o pow. 0,0686 ha, położonej w obrębie Jędrychowo, na nieruchomość oznaczoną nr 13/2 o pow. 0,1054 ha, położoną w obrębie Jędrychowo.

Do czasu wykonania przez właściciela działki 652 o pow. 0,1128 ha położonej we wsi Goryń, stanowiącej własność osoby fizycznej utwardzenia terenu działki nr 578/1 o pow. 0,1128 ha stanowiącej własność Gminy Kisielice – dojście do Jeziora Goryńskiego, pozostaje do wykonania Uchwała Nr XVI/106/2016 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości oraz umowa zamiany nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kisielice, oznaczonej jako działki nr 578/1 o pow. 0,1128 ha, położonej w obrębie Goryń, na nieruchomość oznaczoną nr 652 o pow. 0,1128 ha, położoną w obrębie Goryń.

W toku jest sprawa prowadzona z urzędu dotycząca zamiany działki nr 198/1 o pow. 0,2216 ha i działki nr 199 o pow. 0,0100 ha położonych we wsi Krzywka, stanowiących własność Gminy Kisielice na działkę nr 5/1 o pow. 0,2833 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym Byliny, stanowiącą własność osób fizycznych. Uchwałą nr XXIX/206/2017 z dnia 6 września 2017 r. Rada Miejska w Kisielicach wyraziła zgodę na dokonanie przedmiotowej zamiany. Zamiana ma na celu uregulowanie stanu prawnego odcinka drogi publicznej Sobiewola-Krzywka, na którym część drogi publicznej przebiega po gruncie należącym do osób fizycznych.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2017 – 2019, innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kisielice, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych. W ramach tych działań Gmina Kisielice zamierza nabyć od osób fizycznych wydzielone geodezyjnie działki zajęte pod drogę publiczną Sobiewola-Krzywka.

Gmina Kisielice wystąpiła także do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie o nieodpłatne przekazanie działek nr 15/35, 15/38, 7/1 i 16 położonych we wsi Ogrodzieniec oraz działki nr 35/20 położonej w obrębie Wałdowo o łącznej powierzchni 0,6830 ha. Są to nieruchomości zajęte pod drogi wewnętrzne oraz jako działki przynależne do lokalu mieszkalnego wcześniej przejętego kilka lat wcześniej od Agencji Nieruchomości Rolnych.

4. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Do chwili obecnej planowane w 2017 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, zrealizowane zostały na poziomie:

- 1) Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 20 193,00 zł,
- 2) Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych, planuje się w wysokości 57 233,00 zł.
- 3) Wpływy z tytułu rat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności- 13 077,00 zł.
- 4) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności - 136 754,00 zł w tym:
 - z tytułu zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców 28 830,00 zł,
 - z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych 107 924,00 zł

W roku 2018 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 629 187,00 zł w tym:

- 1) Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, planuje się w wysokości 27 098,00 zł,
- 2) Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych, planuje się w wysokości 113 280,00 zł.
- 3) Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, planuje się w wysokości 11 843,00 zł.
- 4) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego, planuje się w wysokości 506 966,00 zł w tym:
 - z tytułu zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemcy 60 000,00 zł, (lokale mieszkalne w budynku nr 8 przy ul. Jagiellońskiej w Kisielicach),
 - z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych oraz rat za nabyte nieruchomości 446 966,00 zł (działki nr 551/2, 551/3, 551/4, 551/11, 551/12 551/16 i 551/17 położone w Kisielicach przy ul. Kolejowej- Przemysłowej).

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, rokowań (z nabywcą po dwóch nierozstrzygniętych przetargach) oraz w drodze bezprzetargowej w toku rokowań z nabywcą w przypadku spełnienia przez wnioskodawców warunków przewidzianych prawem. Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i działce gruntu pod budynkiem (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców lub dzierżawców.

W latach 2017 – 2019 przewiduje się mniejsze dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2016 z uwagi na planowaną , mniejszą sprzedaż działek przeznaczonych pod zabudowę zarówno mieszkaniową jak i przemysłową. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również wniosków o zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

5. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2017, wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, zostały zaplanowane w wysokości 79 400,00 zł, w tym:

- 1) zakup usług pozostałych - 35 000,00 zł (środki te przeznacza się na wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i dzierżawy (podziały działek, koszty

wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie), podziały i rozgraniczenia nieruchomości, wypisów i wyrysów);

- 2) Czynsz dzierżawny i najmu za nieruchomości dzierżawione przez Gminę - 2 200,00 zł ;
- 4) Opłata z tyt. użytkowania wieczystego gruntu - 199, 00 zł,
- 5) Różne opłaty i składki (opłaty sądowe, notarialne) - 15 000,00 zł
- 6) kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych - 15 000,00 zł (środki te zarezerwowano na wypłaty odszkodowań osobom fizycznym z tytułu przejęcia gruntów prywatnych na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub za niedostarczenie lokalu socjalnego),
- 7) wykup gruntów przeznaczonych na cele publiczne (poszerzenia pasów drogowych) – 12 000,00 zł

Poziom wydatków poniesionych do chwili obecnej przedstawia się następująco:

- 1) zakup usług pozostałych - 31 288,00 zł (wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i dzierżawy (podziały działek, koszty wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie , wypisów i wyrysów);
- 2) Czynsz dzierżawny i najmu za nieruchomości dzierżawione przez Gminę - 2 159,00 zł ;
- 4) Opłata z tyt. użytkowania wieczystego gruntu- 199, 00 zł,
- 5) Różne opłaty i składki - 980,00 zł
- 6) Odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych za niedostarczenie lokalu socjalnego) 294,00 zł

W latach 2017 – 2019 przewiduje się zwiększenie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego części gruntów położonych w obrębie ewidencyjnym Krzywka, stanowiących własność osób fizycznych i zajętych na pod drogę publiczną.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Gmina Kisielice 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Realizacja gminnego zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia Nr XXIV/158/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r., oraz w budżetach przyjętych na lata 2018 i 2019, w formach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Jednolity tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz Uchwały Nr XVIII/22/08 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, (Jednolity tekst: Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego, poz. 4515 z dnia 16 listopada 2016 r.).