

ZARZĄDZENIE NR 30/2021
BURMISTRZA MIASTA I GMINY ŻERKÓW

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) i art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz.1990 ze zm.) zarządzam, co następuje :

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żerków na lata 2021-2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Gminy.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w Życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu : www.zerkow.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem : www.biuletyn.net oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Żerkowie.

Burmistrz Miasta i Gminy
Żerków

mgr Michał Surma

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY ŻERKÓW

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.) jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomościami oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 poz.1990 ze zm.)

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na 3 lata i zawierać ma on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,

2. Prognozę dotyczącą :

- a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy,

3. Program zagospodarowania zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2021, 2022, 2023 rok w formach przewidzianych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. GOSPODAROWANIE ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Zasobem nieruchomości Gminy Żerków gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Żerków. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na : ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za udostępnianie z zasobu nieruchomości, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu, zamianie, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpisy w księgach wieczystych.

III. ZESTAWIENIE MIENIA GMINNEGO WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020R.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żerków: 183,2170ha o wartości 5.418.264,00zł, w tym :

- grunty rolne	66,3889 ha
- lasy	3,0900 ha
- drogi, chodniki	52,9806 ha
- ogrody działkowe	2,2439 ha

- tereny zabudowane 24,8646 ha
- tereny zieleni 18,9440 ha
- ochrona zdrowia 0,6300 ha
- inne tereny 14,0750 ha

2. Łączna liczba działek ewidencyjnych stanowiących własność Gminy Żerków wynosi : 479 z czego :

- 21 położonych w obrębie Antonin-Przybysław
- 23 położonych w obrębie Bieździadów
- 18 położonych w obrębie Brzóstków
- 21 położonych w obrębie Chrzan
- 25 położonych w obrębie Dobieszczynna
- 9 położonych w obrębie Komorze
- 9 położonych w obrębie Lgów
- 10 położonych w obrębie Lisew
- 14 położonych w obrębie Lubinia Mała
- 36 położonych w obrębie Ludwinów
- 15 położonych w obrębie Prusinów-Miniszew
- 17 położonych w obrębie Raszewy
- 13 położonych w obrębie Sierszew
- 11 położonych w obrębie Stęgosz
- 11 położonych w obrębie Śmielów
- 5 położonych w obrębie Pogorzelica-Szczonów
- 22 położonych w obrębie Żerniki-Kretków
- 13 położonych w obrębie Żółków
- 186 położonych w obrębie miasto Żerków.

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste – ogółem 5,2276 ha, w tym na cele mieszkaniowe 0.

4. Nieruchomości rolne oddane w dzierżawę : 46 ha

5. Nieruchomości oddane w trwały zarząd : 0,63 ha

6. Nieruchomości – tereny rekreacyjne wydzierżawiono MCT jednostce organizacyjnej Gminy Żerków o powierzchni 9,49 ha.

7. Nieruchomości oddane w użyczenie : 0,8937 ha.

IV. NABYCIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ GMINY ŻERKÓW

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Żerków w latach 2021-2023 będzie następować poprzez :

1. Zakup, zamianę.

2. Nieodpłatne nabywanie na własność Gminy nieruchomości, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy, na realizację zadań własnych (budowa nowych dróg, placów, obiektów sportowych – dotyczy nieruchomości nabywanych od Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i innych osób prawnych i fizycznych.

3. Komunalizacja na podstawie ustawy – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

4. Nabycie z mocy prawa nieruchomości niezabudowanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

5. Inne czynniki np. pierwokup, zamianę, spadkobranie.

V. PLANOWANE WYDATKI Z GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCIAMI.

Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości planowane są w 2021r. na poziomie 140.000,00zł

L.p.	Opis	Planowane wydatki
1.	Podziały geodezyjne, rozgraniczenia nieruchomości, ogłoszenia, zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, wyceny i inwentaryzacje nieruchomości, opłaty sądowe i notarialne, opłaty za wyłączenie gruntów.	140.000
2.	kupno nieruchomości.	0

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2021-2023 przewiduje się zbycie w następujących formach :

- w drodze przetargu : sprzedaż 40 nieruchomości, w tym 1 nieruchomość zabudowana
- w drodze bezprzetargowej : sprzedaż 2 nieruchomości, w tym 8 lokali mieszkalnych.

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Żerków w ramach realizacji wniosków zainteresowanych osób nabyciem nieruchomości oraz podjętych uchwał Rady Miejskiej Żerkowa.

2. Użytkowanie wieczyste

Gmina Żerków od roku 2016 podejmuje działania zmierzające do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących jej własność. W 2021r. dla jednej nieruchomości powinna być przeprowadzona aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe w prawo własności zakończyło się, a sprzedaż użytkowania wieczystego utrzymuje się na bardzo niskim poziomie. Przewiduje się sprzedaż nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym na rzecz użytkownika wieczystego, ponieważ 1 osoba złożyła taki wniosek w urzędzie.

4. Trwały zarząd

Obecnie w zasobie Gminy Żerków pozostają 3 nieruchomości oddane w trwały zarząd jednej jednostce stanowiące działki ewidencyjne nr 285/3, 285/4, 285/5 o łącznej powierzchni 0,6300 ha. Na lata 2021-2023 nie jest planowana aktualizacja opłaty za trwały zarząd, gdyż opłata została ustalona w 2019r.

W latach 2021-2023 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

5. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności.

W latach 2021-2023 wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacuje się na poziomie 1.900.000,00zł. Przy określaniu poziomu wpływu wzięto pod uwagę sporządzanie operatów szacunkowych, obsługę geodezyjną, nieruchomości które mają stanowić przedmiot zbycia oraz nieduże zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami – organizowanie kolejnych przetargów z obniżoną ceną.

6. Podsumowanie.

L.p.	TYTUŁ DOCHODU	PROGNOZA WPŁYWÓW W ZŁOTYCH		
		2021	2022	2023

1.	Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego	18.500	19.000	19.000	
2.	Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu	106,53	106,53	106,53	
3.	Opłaty z dzierżaw gruntów	Rolnych	7.000	8.000	8.500
		Nie rolnych	1.500	2.000	2.000
4.	Opłaty z najmu budynków	Mieszkalnych	76.000	79.000	79.000
		Nie mieszkalnych	23.500	24.000	24.000
5.	Wpływy z tytułu zbycia prawa własności	500.000	700.000	700.000	

Plan wykorzystania nieruchomości z gminnego zasobu zakłada dochody z użytkowania wieczystego i dzierżaw na równym poziomie.

Spadek dochodów ze sprzedaży składników mienia komunalnego podyktowany jest małym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Wzrost zainteresowania nabywaniem nieruchomości występuje jedynie przy sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Planuje się kontynuowanie zawartych umów oddania nieruchomości w dzierżawę i użyczenie. W przypadku zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości, w tym również przeznaczenie do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanych zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub bezprzetargowej. Szacuje się, że powierzchnia terenów dzierżawionych będzie ulegać sukcesywnie zwiększeniu z uwagi na kontynuację i zawieranie umów dzierżaw na cele rolne.

Nie planuje się oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste, chociaż dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco przypadków w indywidualnych sprawach.

Niezależnie od przedstawionych planów i kryteriów sprzedaży nieruchomości Burmistrz Żerkowa w uzasadnionych przypadkach może odmówić sprzedaży w szczególności, gdy sprzedaż ta będzie sprzeczna z interesem i kierunkami rozwojowymi Gminy.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać mogą nieruchomości, których przeznaczenie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zapisami MPZP, podlegające wyburzeniom ze względu na zły stan techniczny jak również w stosunku do których Gmina ma sprecyzowane plany rewitalizacyjne i inwestycyjne.

Ewentualny wzrost dochodów Gminy Żerków będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości na terenie Gminy Żerków odbywać się będzie selektywnie w podziałach : czasowym, ilościowym i wartościowym.

Gmina Żerków gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.