

**ZARZĄDZENIE NR 23/11
WÓJTA GMINY RACZKI**

z dnia 18 marca 2011 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raczki na lata 2011-2013

Na podstawie art. 25, w związku z art. 23 ust. 1, pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 34, Nr 155, poz. 1043) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raczki na lata 2011-2013, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Wójta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt

Roman Fiedorowicz

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raczki na lata 2011-2013

DZIAŁ I. Podstawa prawna

Podstawa prawna. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości 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. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2011r., 2012r. i 2013r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu zasobem nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

DZIAŁ III.

Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r.

Ogólna powierzchnia gruntów będących w zarządzie Gminy na dzień 31 grudnia 2010r. :

Rodzaj mienia: grunty w ha	Powierzchnia w ha
1. Grunty rolne, z tego: - wydzierżawiono - 1,7910 ha	21,1731
2. Grunty leśne	0,9749
3. Grunty zabudowane i zurbanizowane:	19,5402
a) tereny mieszkaniowe z tego: - przekazano w użytkowanie wieczyste - 0,4645 ha,	1,9640
b) tereny przemysłowe z tego: - wydzierżawiono - 0,0496 ha, - przekazano w użytkowanie wieczyste- 0,5438 ha,	1,2724
c) tereny zabudowane, pozostałe	8,2207
d) zurbanizowane tereny niezabudowane z tego: - wydzierżawiono - 0,0008 ha,	2,3134
e) tereny rekreacyjno - wypoczynkowe z tego: - wydzierżawiono - 0,6798 ha,	5,7697
4. Grunty - tereny komunikacyjne: grunty pod drogami	132,0807 132,0807
5. Grunty różne: - grunty pozostałe	2,9292 2,9292
Razem	176,6981

DZIAŁ IV.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Raczki.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Raczki w latach 2011- 2013 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 220 poz. 1601 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2011–2013 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

DZIAŁ V.

Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Raczki.

1. Zbywanie nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych gminy. W roku 2011 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

- 1) w drodze przetargu nieograniczonego: - sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe - 2 nieruchomości,
 - sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe - 2 nieruchomości,
- 2) w drodze bezprzetargowej:
 - sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawienie zagospodarowania nieruchomości przyległych, w związku z regulacją przebiegu granic dróg gminnych.

W latach 2011 - 2013 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Raczki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

- 1) w roku 2011 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie ok. 10-15 nieruchomości;
- 2) zakłada się, iż w latach 2011–2013 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2010.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu:

1) dzierżawa:

dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Raczki obejmuje: 3 umowy dzierżawy gruntów na cele rolne oraz 3 umowy dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2011–2013 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

2) trwałe zarząd:

trwały zarząd został ustanowiony na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- Gimnazjum w Raczkach,
- Szkoła Podstawowa w Raczkach,
- Szkoła Podstawowa w Kuriankach,
- Szkoła Podstawowa we Wronowie,
- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Raczkach.

W latach 2011 - 2013 oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

3) użyczenie

- Szkoła Podstawowa w Jaśkach.

DZIAŁ VI.

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2011r. ok. 200 tys. zł. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- sporządzanie inwentaryzacji pomiarowych budynków;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż 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.

DZIAŁ VII.

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wpływy z opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste w latach 2011–2013:

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą ok. 12,4 tys. zł. W latach 2011-2013 nie przewiduje się wzrostu wpływów w tej grupie dochodów, który warunkowany będzie realizacją wniosków osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz tych użytkowników. Ponadto na poziom dochodów nie będzie miała wpływu aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Prognoza wpływów z tytułu opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste w tys. zł		
2011 r.	2012 r.	2013 r.
4,3	4,1	4

2. Dochody z najmu i dzierżawy:

W roku 2011 planuje się uzyskać dochód w wysokości 102 tys. zł. W latach 2011–2013 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2010, zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W przypadku dzierżaw gruntu na cele rolne o powierzchni powyżej 0,10 ha stawka czynszu dzierżawnego równoważna jest 2q żyta za 1ha przeliczeniowy wg ceny żyta przyjętego do wymiaru podatku rolnego w danym roku. Prognozowane wpływy z tytułu najmu i dzierżawy będą się kształtowały wg poniższej tabeli.

Prognoza wpływów z tytułu opłat z tytułu najmu i dzierżawy w tys. zł		
2011	2012	2013
102	105	108

3. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości:

Prognozowane wpływy z tytułu nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w tys. zł			
Rok/Rodzaj nieruchomości	2011	2012	2013
Lokale mieszkalne	0	0	0
Nieruchomości gruntowe	1	1	1
SUMA	1	1	1

W 2011 roku szacowany dochód z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego wyniesie ok. 1 tys. zł. Wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosą 0 tys. zł, natomiast wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych - 70 tys. zł.

W kolejnych latach nie prognozuje się wpływów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2012r. brak wpływów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych zostanie zrekompensowany wpływami z tytułu sprzedaży innych nieruchomości, w tym gruntowych, w planowanej kwocie 400 tys. zł, pod budownictwo letniskowe, jednorodzinne i zagrodowe oraz na cele inwestycyjne. W 2013r. przewiduje się, iż większość wpływów będą stanowiły środki ze sprzedaży nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Podsumowanie

Lp.	Tytuł prawny dochodu.	Prognoza wpływów w tys. zł.		
		2011 r.	2012 r.	2013 r.
1.	Opłaty za zarząd i użytkowanie wieczyste nieruchomości	4,3	4,1	4
2.	Dochody z najmu i dzierżawy	102	105	108
3.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	1	1	1
SUMA		107,3	110,1	113

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada wzrost dochodów z tytułu opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste nieruchomości oraz dochodów z najmu i dzierżawy.

Na podstawie analizy wykorzystania zasobu mienia komunalnego szacuje się, iż wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie będą ulegały znaczącym zmianom.

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2011r. – 107,3 tys. zł; w 2012r. – 110,1 tys. zł; w 2013r. – 113 tys. zł.