

ZARZĄDZENIE NR1473/22.....
BURMISTRZA CHOSZCZNA

z dnia30 marca..... 2022 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022-2024

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 poz. 559) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, 815) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Choszczno na lata 2022 – 2024 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie obowiązuje od dnia 01 stycznia 2022 r.

BURMISTRZ


mgr Robert Adamczyk

Otrzymują :

1. Wydział Nieruchomości i Rolnictwa.
2. Wydział Organizacyjno-Prawny

AKCEPTUJĘ
pod względem prawnym


adw. Piotr Kotfis

Załącznik do zarządzenia Nr 1473122
Burmistrza Choszczna
z dnia 30 marca 2022 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Choszczno na lata 2022-2024

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 i art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815), zwanej dalej ugn.

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Sporządzanie planu polega na podejmowaniu czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan wykorzystania zasobu pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz ilościowo - jakościowych posiadanych nieruchomości, a następnie określania na ich podstawie celów gospodarowania, co w efekcie prowadzi do racjonalnego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami zasobu.

Plan wykorzystania zasobu zgodnie z art. 25 ust. 2a ugn, opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

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

II. Prognozę:

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

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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 gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych z lat 2022-2024 w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podejmowanymi w latach 2022-2024 uchwałami Rady Miejskiej w Choszcznie.

Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej (najmu lokali mieszkalnych), uregulowanej odrębnie uchwałą Nr XV/136/2020 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 07 lutego 2020 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno na lata 2020-2024”. Ustawowy obowiązek podjęcia powyższej uchwały wynika z postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny.

Ad. I.

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości będących własnością Gminy Choszczno oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2021 r.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 2502 działek o łącznym obszarze 853,3993 ha, położonych w miejscowościach Choszczno oraz Baczyn, Bonin, Chępa, Gleźno, Golcza, Gostyczyn, Kolki, Koplin, Korytowo, Krzowiec, Oraczewice, Piasecznik, Radaczewo, Raduń, Rzecko, Rzeczeki, Łaszewo, Sławęcín, Smoleń, Stary Klukom, Sulechówek, Stawin, Stradzewo, Sulino, Pakość, Czernice, Suliszewo, Wardyń, Witoszyn, Wysokie, Radlice, Roztocze, Rudniki, Zamęcín, Zwierzyn, Nowe Żeńsko, w tym:

Lp	Rodzaj klasouzytku	Powierzchnia w [ha]
1.	grunty orne (R)	159,8188
2.	sady (S)	1,0232
3.	łąki (Ł)	31,9208
4.	pastwiska (Ps)	16,0919
5.	grunty rolne zabudowane (Br)	34,9848
6.	grunty pod rowami (W)	4,5195
7.	grunty zadrz. i zakrz. na użytkach rolnych (Lzr)	10,7771
8.	nieużytki (N)	14,9616
9.	lasy (Ls)	18,2083
10.	grunty zadźzewione i zakźzewione (Lz)	19,0331
11.	tereny mieszkaniowe (B)	11,9352
12.	tereny przemysłowe (Ba)	10,2071
13.	inne tereny zabudowane (B1)	36,0288
14.	zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)	4,8118
15.	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)	43,0516
16.	drogi (dr)	411,4647
17.	grunty pod budowę dróg pub. i linii kol. (Tp)	11,3683
18.	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp)	0,0081
19.	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws)	0,1992
20.	tereny różne (T1)	0,0958

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m.in. grunty

- oddane w tytuły zarząd samorządowym jednostkom organizacyjnym – 11,9154 ha,
- oddane w dzierżawę – 97,5427 ha,
- oddane w najem – 1,8779 ha,
- oddane w użyczenie - 3,9606 ha

Powierzchnia 316 nieruchomości stanowiących własność Gminy Choszczno oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z gminnego zasobu nieruchomości, wynosi na dzień 31 grudnia 2021 r. - 74,9187 ha

Ad. II.

1 Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu.

Lp.	Forma udostępnienia nieruchomości	2022 rok		2023 rok		2024 rok	
		obszar [ha]	Planowane dochody [zł]	obszar [ha]	Planowane dochody [zł]	obszar [ha]	Planowane dochody [zł]
1	tytuły zarząd	11,9154	2 264,58	11,9154	2 264,58	11,9154	2 264,58
2	dzierżawa najem	97,5427 1,8779	802 516,00	100,0000 1,9000	810 000,00	100,0000 1,9000	810 000,00
3	użyczenie	3,9606	0,00	3,9606	0,00	3,9606	0,00

4	użytkowanie wieczyste	91,3989	290 000,00	91,3989	300 000,00	91,3989	310 000,00
5	służebność gruntowa	0,0452	0,00	0,0452	0,00	0,0452	0,00
6	służebność przesyłu	0,4774	0,00	0,4774	0,00	0,4774	0,00
7	spółdzielca nieruchomości	5,0000	1 500 000,00	5,0000	1 500 000,00	5,0000	1 500 000,00

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej

Udostępnienie nieruchomości z zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, tytuły zająd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę, przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wg prognoz oraz w odpowiedzi na składane wnioski bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 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). Prognozowaną sprzedaż nieruchomości przedstawia powyższa tabela

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz garaże wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Choszczno na dzień 31 12 2021 r

Rodzaj obiektu	Stan ogółem na 31 12 2021 r
LOKALE KOMUNALNE*	235
LOKALE SOCJALNE**	30
RAZEM	265
Liczba osób oczekujących na przydział lokalu	4 rodzin, w tym - 3 – lista socjalna - 1 – lista komunalna

Nieruchomości niemieszkalne:

rodzaj obiektu	liczba
lokale użytkowe	11
garaże	29
pomieszczenia gospodarcze - murowane	31
pomieszczenia gospodarcze- drewniane	5
inne (kolejowa wieża ciśnień, szatnia na boisku Waidyń, OSW)	2
RAZEM	78
pustostany	38

Obiekty użyteczności publicznej:

rodzaj obiektu	liczba
świetlice wiejskie	17
remizy strażackie	8
Budynek PKP	1
Budynek USC	1
Budynek Urzędu Miejskiego	1
Budynek OS-W	1
RAZEM	29

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych służących zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, będą lokale oddawane w najem na czas nieoznaczony wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców. Zbycie odbywać się będzie na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach. Sprzedaż lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych prowadzona będzie na wniosek osób zainteresowanych ich nabyciem.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach 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. W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Sprzedaż nieruchomości pozostających w zasobie uzależniona będzie od popytu na określone nieruchomości i do sprzedaży planuje się przeznaczać jedynie nieruchomości, które nie są planowane do wykorzystania na potrzeby gminy. W miarę napływu wniosków uruchamiana będzie procedura sprzedaży.

Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Choszczno następować będzie w drodze kupna, zamiany, darowizny lub w innych formach przewidzianych prawem w celu zapewnienia możliwości realizacji zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych.

Powiększanie zasobu nieruchomości Gminy Choszczno nastąpi sukcesywnie, głównie na cele rozwojowe gminy określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, realizację budownictwa mieszkaniowego i urządzeń technicznych, na realizację innych własnych celów publicznych, zaspokojenie potrzeb socjalno-bytowych społeczności gminy, w związku z planowaną komunalizacją mienia Skarbu Państwa, bezpłatnym pozyskiwaniem nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, nabywaniem nieruchomości od osób fizycznych, darowizną - zgodnie z zapisami przepisów prawa. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Będzie to uzależnione od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych oraz od możliwości posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie Gminy na poszczególne lata. W razie konieczności dokonania innych nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku zapewnienia odpowiednich środków na ten cel w budżecie.

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

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach.

Wydatki te stanowią głównie koszty związane ze sporządzaniem wycen nieruchomości (operatów szacunkowych), przygotowania nieruchomości do zbycia (głównie publikacje prasowe), koszty zakupu wypisów i wyrysów zbywanych i nabywanych nieruchomości, usługi geodezyjne (podziały nieruchomości, wznowienia znaków granicznych, kontrolne obliczenia powierzchni), koszty notarialno-sadowe, koszty służebności za grunty zajęte pod urządzenia przesyłowe, należności za użytkowanie wieczyste gruntu własności Skarbu Państwa. Biorąc pod uwagę ich poziom z lat ubiegłych oraz zaplanowane działania mogą one kształtować się w granicach 150.000,00 zł rocznie.

Wydatki związane z nabywaniem oraz regulowaniem stanów prawnych nieruchomości szacowane są na kwotę około 400 000,00 zł rocznie.

3 Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Z mienia komunalnego Gminy Choszczno w użytkowanie wieczyste oddane są nieruchomości o łącznej powierzchni 74,9187 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy do budżetu w kwocie na poziomie wynoszącym około 280 000,00 zł.

Szacowane wpływy:

2022	pow. 749107,56 m2	280 000,00 zł
2023	pow. 748084,56 m2	280 000,00 zł
2024	pow. 730000,00 m2	250 000,00 zł

W trwały zarząd oddanych jest łącznie obecnie 23 nieruchomości o łącznej powierzchni 11,9154 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy do budżetu w kwocie na poziomie wynoszącym około 2 300,00 zł, z uwagi na fakt, iż nieruchomości przekazane w trwały zarząd dla placówek oświatowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty, zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

4 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeprowadzane są sukcesywnie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości. Aktualizacje dla części nieruchomości, których wartość wzrosła zostały wykonane w roku 2015 i 2016.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości w latach 2022-2024 planuje się przeprowadzenie kolejnych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Roczny wpływ do budżetu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, Gmina planuje uzyskać w kwocie na poziomie: **rok 2022 - 290.000,00 zł, rok 2023- 300.000,00 zł, rok 2024 - 310.000,00 zł.**

W latach 2022-2024 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Ad. III.

Program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

Gmina Choszczno gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Program ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu poprzez kontrolę terenów będących przedmiotem dzierżawy i najmu, pod kątem zgodności zagospodarowania z warunkami umowy oraz weryfikacji zasobu tj. kontynuacja prowadzenia wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależy będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia - w celu zwiększenia dochodów gminy. W tymże bezpięzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaż gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) - na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu. W związku z planowanym udostępnieniem pod zabudowę garażową nieruchomości z gminnego zasobu położonych w Choszczynie, planuje się zwiększenie ilości powierzchni dzierżawionych i najmowanych. W latach 2022-2024 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępnianie w różnej formie nieruchomości podejmowane są przez miejscowy wydział podatkowy „FP”. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użyczenie, zarząd, użytkowanie wieczyste. Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat gminnej, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości. W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.