

ZARZĄDZENIE NR 1439/17  
BURMISTRZA CHOSZCZNA

z dnia 4 września 2017 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017 - 2019.**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 23 ust. 1 pkt 3 i art. 25 ust. 1 i 2 z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Choszczno na lata 2017 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. BURMISTRZA  
  
mgr Magdalena Sienko  
Z-ca Burmistrza

Otrzymują :

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

Sprawdzono pod względem  
prawnym i redakcyjnym



Załącznik do Zarządzenia Nr .....1439/17.....

Burmistrza Choszczna

z dnia.....4 września.....2017 r.

## **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Choszczno na lata 2017 - 2019**

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 2016 r. poz. 2147 ze zm.), zwanej dalej ugn.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ugn 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 Choszczno gospodaruje Burmistrz Choszczna. Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ugn.

Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ugn w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnienia wyceny tych nieruchomości;
- 3) zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 5) współpracowanie z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 6) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowanie 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy oraz o wpisy w księgach wieczystych;

a ponadto na sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

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 osiąganych 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 na rok 2017, 2018, 2019 w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podejmowanymi w latach 2017 - 2019 uchwałami Rady Miejskiej w Choszcznie.

Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej (najmu lokali mieszkalnych), uregulowanej odrębnie uchwałą Nr XX/162/2016 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Choszczno na lata 2017-2021. 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 (Dz. U. z 20016 r. poz. 1610).

#### Ad. I.

#### Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości będących własnością Gminy Choszczno oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2016 r.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 2213 działek o łącznym obszarze 800,0183 ha, w tym:

Lp.	Rodzaj klasoużytku	Powierzchnia w [ha]
1.	użytki rolne	205,0022
2.	lasy i grunty pod zadrzewieniami	37,0455
3.	grunty pod wodami	0,2073
4.	drogi	429,1816
5.	tereny zabudowane (mieszkaniowe i inne)	39,8986
6.	tereny niezabudowane	4,5466
7.	tereny zieleni	51,6203
8.	tereny przemysłowe	17,0381
9.	nieużytki	15,4781

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m.in. grunty:

- oddane w trwały zarząd samorządowym jednostkom organizacyjnym – 18,8957 ha,
- oddane w dzierżawę – 112,6024 ha,
- oddane w najem – 0,7604 ha,
- oddane w użyczenie - 3,2046 ha.

Powierzchnia 558 nieruchomości stanowiących własność Gminy Choszczno oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z gminnego zasobu nieruchomości wynosi 91,3989 ha.

## Ad. II.

### Prognoza

#### 1. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu.

Lp.	Forma udostępnienia nieruchomości	2017 rok		2018 rok		2019 rok	
		obszar [ha]	Planowane dochody [zł]	obszar [ha]	Planowane dochody [zł]	obszar [ha]	Planowane dochody [zł]
1.	trwały zarząd	18,8957	57.460,00	18,8957	57.460,00	18,8957	57.460,00
2.	dzierżawa najem	112,6024 0,7604	600.000,00	120,6178 0,8000	615.000,00	122,000 0 0,8000	620.000,00
3.	użyczenie	3,2046	0,00	3,2046	0,00	3,2046	0,00
4.	użytkowanie wieczyste	91,3989	290.000,00	91,3989	300.000,00	91,3989	310.000,00
5.	sz służebność gruntowa	0, 0452	0,00	0,0452	0,00	0,0452	0,00
6.	sz służebność przesyłu	0,5029	4057,00	0,4774	0,00	0,4774	0,00
7.	sz sprzedaż 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, trwały zarząd, 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.

Lp.	Wykaz nieruchomości	Stan na 31.12.2016 r.	Liczba pustostanów
1.	Lokale docelowe	274	18
2.	Lokale socjalne	72	19
3.	Pom. tymczasowe	4	4
4.	Garaże	29	6
5.	Pom. gospodarcze	33 (28 mur.+5 drew.)	1
6.	Świetlice	17	-
7.	Remizy	8	-
8.	Lokale użytkowe	10	2
9.	Obiekty pozostałe	6	1
10.	Liczba osób oczekujących na przydział lokalu	<b>33 rodziny w tym:</b> - 12 – lista socj. - 21 – lista komun.	-
11.	Liczba pustostanów	35	37

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 oddanych do administrowania jednostce budżetowej tj. Choszczeńskiemu Zarządowi Nieruchomości Komunalnych, prowadzona będzie na wniosek osób zainteresowanych ich nabyciem po uprzedniej akceptacji ww. administratora lub z jego inicjatywy.

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 (ANR), nabywaniem nieruchomości od osób fizycznych, darowizną - zgodnie z zapisami przepisów prawa. Dodatkowo, w latach 2018-2019 planuje się przejąć nieruchomości własności Skarbu Państwa stanowiące byłe tereny linii kolejowych – położone w granicach administracyjnych gminy.

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 osiągniętych 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 oddanych jest 558 nieruchomości o łącznej powierzchni 91,3989 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy do budżetu w kwocie na poziomie wynoszącym około 290.000,00 zł.

W trwały zarząd oddanych jest łącznie 31 nieruchomości o łącznej powierzchni 18,8957 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy do budżetu w kwocie na poziomie wynoszącym około 58.000,00 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 2017 – 2019 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 2017 - 290.000,00 zł, rok 2018 - 300.000,00 zł, rok 2019 - 310.000,00 zł.

W latach 2017 – 2019 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 socjalno-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 zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezalenie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia - w celu zwiększenia dochodów gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz sprzedaży 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 Choszcznie, planuje się zwiększenie ilości powierzchni dzierżawionych i najmowanych. W latach 2017-2019 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.