

ZARZĄDZENIE NR WG.0050.29.2017
WÓJTA GMINY ZWIERZYN

z dnia 18 października 2017 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017 -2020

Na podstawie art. 25 ust. 1, 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. poz. 2147 ze zmianami: Dz.U. z 2016r. poz. 2260, Dz.U. z 2017r. poz. 624, poz. 820, poz. 1509, poz. 1529, poz. 1595) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2017 -2020** stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia

(-) Tomasz Marć

Wójt Gminy Zwierzyn

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
na lata 2017 -2020**

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

Plan zawiera:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Prognozę:

a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;

b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;

c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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

Według stanu na dzień 31 września 2017 roku ogólna powierzchnia nieruchomości Gminy Zwierzyn wynosi 160,1212ha gruntów.

Gminny zasób nieruchomości na koniec września 2017 roku obejmuje 240 o wyżej wymienionej powierzchni, z tego:

1) w trwałym zarządzie – 0,00 ha

2) grunty oddane w dzierżawę – 30,30 ha

3) grunty oddane w użytkowanie – 5,00 ha, w tym 1,00 ha osoby prawne

4) grunty oddane w użyczenie – 6,213 ha

5) grunty oddane w najem – 4,2565 ha.

II. Prognoza:

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu na lata 2017–2020

Gospodarowanie nieruchomościami w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępnienia ich innym podmiotom.

Udostępnianie nieruchomości następuje między innymi poprzez:

- zbycie, czyli przeniesienie praw własności nieruchomości w drodze czynności prawnej (np. sprzedaż, zamiana, darowizna),

- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

- najem,

- dzierżawę,
- użyczenie,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych, przesyłu,

Zbycie nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, a także w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zwierzyn. Zbycie będzie następowało w wyniku realizacji złożonych wniosków.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze:

- umowy (na własność lub w użytkowanie wieczyste)
- zamiany lub darowizny,
- wyłączenia na rzecz Gminy,
- zrzeczenia się,
- podziałów oraz scaleń nieruchomości,
- prawa pierwokupu,
- innych tytułów prawnych.

Na przełomie lat 2017/2018 planowane jest uregulowanie stanu prawnego (całkowite przejście na własność nieruchomości zabudowanej spalonym młynem w Zwierzynie) działki nr 163/3 poprzez nabycie od prywatnego właściciela 1/4 udziału w tej nieruchomości. W okresie tym planuje się również uregulowanie stanu prawnego skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 157;156 poprzez przejście działki nr 1983/8 od użytkownika i przekazaniu jej na rzecz Zarządu Dróg Wójewódzkich w Zielonej Górze.

W 2018r. planuje się uregulowanie stanu prawnego gruntów wykorzystywanych na cele oświatowe i kulturalne (szkoły, dom kultury)

W latach 2017-2020 nie są planowane transakcje związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu gminy. Nie wyklucza się jednak możliwości na bycia takich na rzecz Gminy Zwierzyn poprzez zakup, zamianę bądź przyjęcie darowizny, jeżeli będzie to niezbędne do realizacji zadań własnych.

W latach 2017–2020 ewentualne nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Zależne to będzie od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz budżetu gminy.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów przygotowania nieruchomości do tych czynności m. in. na sporządzanie operatów szacunkowych, ogłoszenia prasowe, opracowania dokumentów geodezyjnych, opłaty sądowe i notarialne.

Przewiduje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2017-2020 będą się kształtowały następująco:

1) W zakresie wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu zabezpiecza się środki:

- a) rok 2017 – 5.000,00 zł
- b) rok 2018 – 30.000,00 zł
- c) rok 2019 – 30.000,00 zł
- d) rok 2020 – 45.000,00 zł

2) Na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu zabezpiecza się środki:

- a) rok 2017 – 2.000,00 zł

b) rok 2018 – 2.000,00 zł

c) rok 2019 – 0,00 zł

d) rok 2020 – 0,00 zł

Na 2019 i 2020 rok nie przewiduje się środków finansowych na nabycie nieruchomości do zasobu. W przewidywanych wydatkach związanych z nabywaniem nieruchomości nie wyszczególnia się konkretnych kwot przeznaczonych na nabywanie nieruchomości do zasobu. Powyższe wynika z faktu, iż w dacie sporządzenia dokumentu nie są zaplanowane transakcje związane z nabywaniem nieruchomości. W razie potrzeby środki te uwzględnione są w wydatkach bieżących i majątkowych.

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

Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych będą się kształtowały w następujący sposób:

Planowany dochód	Prognoza wpływów			
	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	5412,00	5412,00	5412,00	5412,00

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią ważny składnik dochodów. Z uwagi na fakt, iż część opłat była aktualizowana w dość odległym czasie należy przyjąć wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poddawanych aktualizacji. Niemniej jednak wzrost ten można określić dopiero po sporządzeniu operatu szacunkowego każdej nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym. Należy również liczyć się z tym, iż koszty przygotowania wyceny nieruchomości będą niewspółmierne do zysków jakie Gmina będzie mogła czerpać z podwyższonej rocznej opłaty. Dlatego też do każdej wyceny należy podchodzić indywidualnie. Dodatkowo należy również uwzględnić nowelizację z dniem 9 października 2011 roku art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z uwagi skomplikowaną problematykę dotyczącą naliczania i aktualizacji opłat rocznych nie jest możliwe w sposób jednoznaczny określenie przewidywanego zysku powstałego w konsekwencji aktualizacji konkretnych opłat rocznych w poszczególnych latach, gdyż nie można przewidzieć ile, spośród nieruchomości objętych aktualizacją ulegnie przekształceniu na własność w związku z wnioskami złożonymi przez użytkowników wieczystych w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W latach 2017–2020 nie przewiduje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, gdyż specyfika tych opłat (wysokość opłaty wynosi od 0,1 % do 0,3 % ceny nieruchomości) powoduje, że koszty przeprowadzenia aktualizacji m. in. koszty sporządzenia operatów szacunkowych) znacznie przewyższą wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji opłat.

Nie przewiduje się również w latach 2017–2020 znaczącego wzrostu dochodów z tytułu opłat rocznych za trwały zarząd nieruchomości, gdyż zamierzone postępowania zmierzające do oddania nieruchomości w trwały zarząd obejmować będą w zdecydowanej większości jednostki organizacyjne (szkoły podstawowe, przedszkola) oraz nieruchomości zwolnione z opłat na mocy obowiązujących przepisów (art. 83 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). Wzrost dochodów z tytułu opłat rocznych za trwały zarząd nieruchomości nastąpić może jedynie w przypadku odpłatnego oddania nieruchomości w trwały zarząd, który uzależniony będzie od ewentualnych wniosków złożonych przez jednostki organizacyjne (art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy cen nieruchomości gruntowych w obrocie wtórnym w latach 2018–2020 podjęte zostaną działania zgodnie z ugn. dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Na rok 2017 nie zaplanowano przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2017-2020

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu poprzez:

- analizę gruntów wolnych do sprzedaży, wdzierżawienia, wynajęcia,
- weryfikowanie zasobu
- prowadzenie dodatkowych wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- kontrole terenów będących przedmiotem dzierżawy, najmu pod kątem zgodności zagospodarowania z warunkami umowy,
- bieżąca weryfikacja wysokości stawek czynszu określonych zarządzeniem Wójta Gminy Zwierzyn w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości.

Opracowany program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2017–2020 nakreśla główne kierunki działania w tym zakresie, jednakże podkreślić należy, że w odniesieniu do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualne rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, działki będące w zasobie nieruchomości, a nie ujęte w szczegółowym programie zagospodarowania nieruchomości przedstawionym w tabelach poniżej, mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub do zagospodarowania w innej formie w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych wniosków. Z uwagi na fakt, że w dacie sporządzania programu, nie można przewidzieć, ile wpłynie wniosków dotyczących udostępnienia nieruchomości zasobu, które nie zostały ujęte w szczegółowym programie, przewiduje się możliwość corocznej jego aktualizacji.

Uwzględniając powyższe, opracowany, szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu dotyczy wyłącznie tych nieruchomości, które nie są jeszcze zagospodarowane w zamierzony sposób lub co do których planowana jest zmiana sposobu zagospodarowania. Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie stanowią np. rowy, nieużytki jak również drogi zajęte pod drogi wewnętrzne – w odniesieniu do nich trudno ustalić sposób zagospodarowania, jeżeli nie wpłyną indywidualne wnioski osób zainteresowanych ich udostępnieniem. W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione w tabeli zawierającej program zagospodarowania nieruchomości.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się w szczególności podejmowanie czynności zmierzających do:

- 1) zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych,
- 2) znoszenie współwłasności poprzez zbywanie udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli,
- 3) ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych i służebności przesyłu,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców wraz z udziałami w nieruchomościach wspólnych, w tym prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zbycia tych nieruchomości, których utrzymanie w zasobie jest związane z generowaniem kosztów z budżetu,
- 6) podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

Ofertę nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w roku bieżącym oraz w kolejnych latach przedstawiono w tabelach poniżej.

Na podstawie tej oferty realizowane będzie zbycie nieruchomości w analizowanym okresie.

Tabela 1. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie
Kwestia ta pozostaje cały czas otwarta.		

Tabela 2. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Lokalizacja
837	1,19	Zwierzyn
363/8	0,87	Zwierzyn
805	5,07	Zwierzyn
644	0,37	Górki Noteckie
647/2	1,20	Górki Noteckie
250/1	0,9781	Górecko
172/1	0,1498	Zwierzyn
125/2	0,84	Zwierzyn
123/2	0,4331	Zwierzyn
193/2	2,0366	Żółwin
444/8	1,41	Gościmiec
154/1	0,77	Gościmiec
429/1	4,41	Górecko