

ZARZĄDZENIE NR 101/NIiPP/2022
BURMISTRZA MIASTA I GMINY WRONKI
z dnia 30 grudnia 2022r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego
zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy Wronki na lata 2023-2025**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899, ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuję się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy Wronki na lata 2023 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Referatu Nieruchomości, Inwestycji i Planowania Przestrzennego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 02 stycznia 2023r.


BURMISTRZ
Mirosław Właszczór

Załącznik
do zarządzenia nr 101/NiPP/2022
Burmistrza Miasta i Gminy Wronki
z dnia 30 grudnia 2022 roku

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
stanowiących własność gminy Wronki
na lata 2023 - 2025**

A. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowano na okres 3 lat i zawiera:

- 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 osiągniętych 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań w powyższym okresie. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały odrębnie. Przyjmując plan nie można wykluczyć wystąpienia doraźnych potrzeb innego sposobu gospodarowania niż określony

w planie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi burmistrza ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2023r., 2024r. i 2025r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Przewiduje się możliwość przeprowadzania aktualizacji i zmian niniejszego planu w zależności od potrzeb.

B. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 30.11.2022r.

1. Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi **577,9 ha** w tym m.in.:

Grunty oddane w dzierżawę	85,6
Grunty oddane w użyczenie	45,9
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	9,72
Grunty oddane w trwały zarząd	7,9
Grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako lasy	53,1

2. Gmina Wronki jest właścicielem 23 budynków, w których znajdują się 104 lokale mieszkalne oraz 3 lokale użytkowe. Poza tym gmina posiada w swoim zasobie 73 lokale mieszkalne i 8 lokali użytkowych w budynkach stanowiących współwłasność.

3. Gmina posiada również budynki użyteczności publicznej, w tym m.in.:

- a. 26 obiektów szkolnych
- b. 2 budynki przedszkola
- c. 1 obiekt służby zdrowia
- d. 19 świetlic wiejskich
- e. 1 budynek kulturalno – socjalny
- f. 16 boisk gminnych (w tym 1 w ramach umowy dzierżawy z Nadleśnictwem)
- g. boisko „Orlik”
- h. obiekt sportowy – kręgielnię z toaletą miejską
- i. 6 obiektów użyteczności publicznej
- j. Toaletę miejską w Parku Cyryla Sroczyńskiego

4. Na terenie Gminy znajduje się cmentarz komunalny, zajmujący powierzchnię 3,0900 ha.

5. Gmina jest użytkownikiem wieczystym 2,8037 ha gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

C. Prognoza

I. Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Wronki:

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

W latach 2023-2025 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

- w drodze przetargu nieograniczonego:

- a) sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, w tym m.in. działki o nr:
 - 4082/2 o pow. 999 m², Wronki,
 - 4082/3 o pow. 981 m², Wronki,
 - 4082/4 o pow. 979 m², Wronki,
 - 4082/5 o pow. 1028 m², Wronki,
 - 4082/6 o pow. 975 m², Wronki,
 - 4082/7 o pow. 973 m², Wronki,
 - 4082/8 o pow. 1301 m², Wronki,
 - 119/5 o pow. 3262 m², Rzecin,
 - 680/5 o pow. 1006 m², Wronki,
 - 680/6 o pow. 1004 m², Wronki,
 - 680/11 o pow. 1005 m² Wronki,
 - 680/10 o pow. 1129 m² wraz z dz. 680/12 o pow. 210 m² Wronki
 - 856/2 o pow. 1.2006 m², Wronki,
 - 860/2 o pow. 2.5579 m², Wronki.
- b) sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny zabudowy produkcyjno – usługowej, w tym m.in. działki o nr :
 - 366/8 o pow. 8505 m², Popowo,
 - 366/10 o pow. 6716 m², Popowo,
 - 366/11 o pow. 8311 m², Popowo,
 - 366/12 o pow. 8312 m², Popowo,
 - 366/13 o pow. 1,0063 m², Popowo,
 - 366/14 o pow. 9690 m², Popowo,

- c) sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 413/2 o pow. 2353 m², Popowo,
 - 421/2 o pow. 1289 m², Popowo,
 - 422/2 o pow. 1203 m², Popowo,
 - 430/2 o pow. 1658 m², Popowo.

- w drodze przetargu ograniczonego:

- sprzedaż działki o nr ewid. 99 o pow. 2300 m², Popowo

- w drodze bezprzetargowej:

- a) sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej, związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców; sprzedaż lokali będzie uzależniona od liczby wniosków głównych najemców o wykup najmowanych mieszkań, z uwagi na toczącą się procedurę rozpoczętą w 2022 w 2023 planuje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Sierakowskiej 25 we Wronkach (dz. 1831),
- b) sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (uzależniona od liczby wniosków);
- c) sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych (uzależniona od liczby wniosków).

Przewiduje się także ewentualną sprzedaż działki o nr ewid. 2019 położoną we Wronkach przy ul. Poznańskiej 38, o pow. 560 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym, który wymaga generalnego remontu.

W latach 2023–2025 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Wronki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami.

Aport nieruchomości do Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. we Wronkach:

Aport będzie dotyczył głównie nieruchomości zabudowanych istniejącymi przepompowniami, oczyszczalniami ścieków, sieciami kanalizacyjnymi, sieciami kanalizacji deszczowej oraz nieruchomości, na których zostaną wybudowane tego typu obiekty. Przewiduje się również ewentualne aporty obiektów kręgielni z toaletą miejską oraz toaletę miejską przy Parku Cyryla Sroczyńskiego.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z 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 lub użyczenia.

a) Dzierżawa:

Na dzień 30.11.2022r. wydzierżawione były grunty o łącznej pow. 85,6 ha. W latach 2023-2025 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, a nowe tereny będą udostępniane po przevalizowaniu zasadności dzierżawy.

b) Najem lokali użytkowych:

Gmina Wronki dysponuje 11 lokalami użytkowymi, z czego 9 lokali zostało wynajętych odpłatnie na podstawie umowy najmu, 2 zostały przekazane w użyczenie podległym jednostkom, a pozostałe wykorzystywane są przez Urząd Miasta i Gminy.

c) Użyczenie:

Ponad 45,9 ha gruntów Gmina użycza na podstawie umów podległym jednostkom, sołectwom oraz organizacjom pozarządowym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej (m.in. grunty pod świetlicami, boiskami, budynkami, jeziora i stawy).

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu:

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wronki następuje w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych. Planuje się nabywanie nieruchomości do zasobu gminy m.in. w drodze:

- 1) zakupu, zamiany;
- 2) komunalizacji, w której przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- 3) nabywania na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych m.in. w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998r. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze 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 2022r. poz. 176 ze zm.);

- 4) innych czynności prawnych jak np. pierwokup, zasiedzenie;
- 5) nieodpłatnego nabycia od innych podmiotów lub osób fizycznych,
- 6) nabycia spadku.

W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

II. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu:

Na podstawie analizy 2022 roku szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą średnio ok. 850.000,00 zł rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) sporządzanie inwentaryzacji pomiarowych budynków;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz regulowania stanu prawnego nieruchomości;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 5) wydatki dotyczące podatku od nieruchomości;
- 6) wydatki na odszkodowania za grunty przejęte pod drogi i inne;
- 7) wydatki dotyczące wykupu gruntów;
- 8) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Powyższe wydatki będą uzależnione od intensywności procesu obrotu nieruchomościami.

Na podstawie analizy wykorzystania zasobu mienia komunalnego szacuje się, iż dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w roku 2023 wyniosą ok. 3.043.000,00 zł i będą się przedstawiać następująco:

a) wpływy za trwałą zarząd, użytkowanie i służebności	- 3.000,00 zł
b) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	- 170.000,00 zł
c) wpływ z najmu i dzierżawy nieruchomości	- 2.000.000,00 zł
d) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	- 30.000,00 zł
e) wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego	- 756.000,00 zł
f) wpływy z różnych dochodów	- 4.000,00 zł
g) pozostałe odsetki	- 60.000,00 zł
h) wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych	- 20.000,00 zł

W latach 2023-2025 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Znaczny wpływ na zwiększenie wpływów może mieć jedynie aktualizacja opłat z tytułu najmu i dzierżawy składników mienia oraz zwiększenie intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

III. Wpływy z opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste w latach 2023–2025:

Ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów przekształciła z dniem 1 stycznia 2019r., we własność grunty na rzecz właścicieli domów jednorodzinnych i samodzielnych lokali położonych w budynkach wielorodzinnych. Za przekształcenie tych gruntów powstał obowiązek wnoszenia opłaty równej wysokości opłaty rocznej z tytułu dotychczasowego użytkowania wieczystego przez okres 20 lat.

Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej uiszczenia w kwocie pozostałej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu jej spłaty.

Osobie fizycznej lub spółdzielni mieszkaniowej przysługuje bonifikata od jednorazowej opłaty za przekształcenie w wysokości ustalonej na podstawie uchwały nr II/14/2018 Rady Miasta i Gminy Wronki z dnia 06 grudnia 2018 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów

stanowiących własność gminy Wronki w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat.

Do dnia 30.11.2022r. około 399 właścicieli dokonało opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Nadal obowiązują opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami garażowymi i gruntów pod budynkami służącymi prowadzeniu działalności gospodarczej.

W prognozowanym okresie wpływy z tych opłat będą ulegać zmianie w zależności od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wykupu nieruchomości na własność, który realizowany będzie zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

D. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Wronki gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wykorzystywanie zasobu Gminy Wronki będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu zakłada poprawę wykorzystania i racjonalizację zasobu, z uwzględnieniem:

1. dążenia do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, poprzez m.in. przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego, co wpłynie z jednej strony na zwiększenie podaży na rynku nieruchomości działek pod zabudowę, a z drugiej strony na zwiększenie wpływów do budżetu gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości;
2. działań inwestycyjnych podejmowanych w celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy;
3. działań podejmowanych w zakresie poprawy komunikacji drogowej;
4. kontynuowania trwających i podejmowania nowych czynności w postępowaniu administracyjnym w sprawach dotyczących nabycia z mocy prawa własności mienia Skarbu Państwa;

5. kontynuowania trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej;
6. bieżącego naliczania opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacji z tego tytułu;
7. racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu.

BURMISTRZ
Miroslaw Wiedźor



