

ZARZĄDZENIE Nr 656/2021

Burmistrza Miasta i Gminy Syców

z dnia 20 października 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.), oraz art. 25 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), **zarządzam co następuje:**

§1

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Syców na lata 2021 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz

Dariusz Maniak

**Załącznik
do Zarządzenia Nr 656/2021
Burmistrza Miasta i Gminy Syców
z dnia 20 października 2021 r.**

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
na lata 2021-2023**

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) opracowuje się na okres 3 lat się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Plan winien zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę :
 - a) dotyczącą 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 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;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Syców nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości w zasobie Gminy Syców oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Syców.

W zasobie Gminy Syców, który podlegał gospodarowaniu, na dzień 31.12.2020r., znajdowały się nieruchomości o łącznej powierzchni 499,3985 ha, w tym:

- grunty oddane w trwały zarząd o powierzchni 13,7765 ha,
- grunty oddane w użytkowanie o powierzchni 23,8181 ha,
- grunty oddane w użyczenie o powierzchni 4,3291 ha,
- grunty oddane w dzierżawę o powierzchni 20,0749 ha,
- grunty inne o powierzchni 437,3999 ha,

Nieruchomości będące własnością Gminy Syców oddane w użytkowanie wieczyste osób fizycznych i osób prawnych wg stanu na dzień 31.12.2020 r. stanowią powierzchnię 43,3052 ha, w tym :

- grunty na cele mieszkaniowe	- 3,2856 ha
- grunty pod garażami	- 1,3753 ha
- grunty na cele działalności gospodarczej	- 9,5415 ha
- grunty pozostałe	- 29,1028 ha

Szczegółowe zestawienie gruntów stanowiących własność Gminy Syców z podziałem na przeznaczenie i sposób gospodarowania przedstawia tabela nr 1.

3. Prognoza wpływów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

Planowane dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2021-2023 przedstawiają się następująco:

Planowane dochody w roku 2021

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 -Gospodarka gruntami i nieruchomościami:

- § 0470 - wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i służebności - 18.000,00 zł
- § 0750 - dochody z najmu i dzierżaw składników majątkowych - 1.560.000,00 zł
- § 0760 - dochody z tyt. przekształcenia prawa użytkowania
wieczystego w prawo własności - 11.000,00 zł
- § 0770 - wpływy ze sprzedaży składników majątkowych - 1.200.000,00 zł
- § 0920 – wpływy z odsetek - 15.000,00 zł

W związku ze wzrostem cen nieruchomości w kolejnych latach 2022-2023 przewiduje się wzrost dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości. Zwiększenie dochodów gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości będzie uzależnione od wzrostu cen i intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Dochody z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości planowane w 2021 roku wynoszą 60.742,00 zł (netto), w tym:

- za grunty na cele mieszkaniowe - 2.549,52 zł
- za grunty pod garażami - 1.791,20 zł
- za grunty na cele działalności gospodarczej - 36.045,67 zł
- za grunty pozostałe - 20.355,61 zł

W porównaniu do lat ubiegłych w latach 2021-2023 przewiduje się wzrost wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. Związane jest to z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W powyższym okresie kontynuowane będą działania zmierzające do aktualizacji opłat za grunty oddane pod działalność gospodarczą, infrastrukturę techniczną, zabudowę mieszkaniową oraz grunty pod garażami.

4. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Planowane wydatki na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2021– 2023 przedstawia się w następujący sposób:

Planowane wydatki w roku 2021

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 -Gospodarka gruntami i nieruchomościami

- § 4300 zakup usług pozostałych – 100.000,00 zł, w tym:

- wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych wyceny wartości rynkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i działek przeznaczonych do sprzedaży – 30.000,00 zł;
- wydatki związane z wykonaniem usług geodezyjnych (podziały nieruchomości, wznowienia granic) – 30.000,00 zł;
- pozostałe wydatki związane z gospodarką nieruchomościami (wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów, akty notarialne nabycia nieruchomości, ogłoszenia w prasie, itp.) – 40.000,00 zł;
- § 4610 koszty opłat sądowych i komorniczych (wydatki związane z księgami wieczystymi, opłat sądowych i komorniczych, itp.) – 8.000,00 zł;
- § 4480 podatek od nieruchomości (wydatki związane z podatkiem od nieruchomości gminnych) – 12.000,00 zł;
- § 4590 wydatki z tytułu odszkodowań wypłacanych za grunty przejęte pod drogi publiczne – 280.000,00 zł.

W latach 2022 i 2023 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

5. Prognoza nabywania mienia do zasobu gminy

Nabywanie nieruchomości w latach 2021-2023 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa oraz na realizację zadań własnych, na podstawie art.5 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;
- nabywanie gruntów pod drogi na podstawie decyzji administracyjnych, wydawanych w trybie art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- nabywanie nieruchomości w ramach korzystania z prawa pierwokupu;
- nabywanie nieruchomości od Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu;
- nabywanie nieruchomości z zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- nabywanie nieruchomości od osób fizycznych i prawnych poprzez zakup, darowiznę lub zamianę.

W najbliższych latach planowane jest nabycie następujących nieruchomości:

- nabycie od Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu działki nr 389/1 o pow. 0,9376 ha, z przeznaczeniem pod infrastrukturę drogową oraz budynku dworców kolejowych w Sycowie i Stradomi Wierzchniej;
- nabycie z zasobu Skarbu Państwa działek nr 230/2 i 233/3 obręb Wielowieś i działki nr 847/3 obręb Stradomia Wierzchnia, o łącznej powierzchni 1,2116 ha, celem wykonania ścieżki pieszo-rowerowej wokół zbiornika „Stradomia”.

6. Program gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu oraz ich udostępniania.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i realizację celów publicznych, w szczególności na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i budownictwa mieszkaniowego.

Wykorzystanie zasobu Gminy Syców w latach 2021-2023 będzie zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały nr XXV/166/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 sierpnia 2004r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 185 z dnia 01.10.2004 r. poz. 2991 z późniejszymi zmianami).

Zagospodarowanie gminnego zasobu nieruchomości będzie warunkowane ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta i Gminy Syców, przyjętą uchwałą nr XXVIII/248/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 21 grudnia 2020 r. ze zmianami, oraz Strategią Rozwoju Gminy Syców na lata 2020-2030, przyjętą uchwałą nr XXIV/197/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 20 sierpnia 2020 r. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez

m.in. sprzedaż lub zamianę, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie oraz najem i dzierżawę.

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.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, sprzedawane na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali. W latach 2021-2023 sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców prognozowana jest na poziomie około 10 lokali w skali roku.

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 infrastrukturę techniczną i obiekty towarzyszące.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2021– 2023 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż. Przewiduje się, że w latach 2021 – 2023 wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy składników majątkowych będą zbliżone do lat ubiegłych.

Gmina Syców 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. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak również innych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Zasób nieruchomości Gminy Syców
wg stanu na 31.12.2020 r.

Opis mienia komunalnego	Jedn. miary	Łączna ilość	Wartość szacunkowa zł	Sposób gospodarowania				
				W zarządzie	Użytkowanie	Użyczenie	Dzierżawa	inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grunty ogółem	ha	499.3985	9.583.242,33	13.7765	23.8181	4.3291	20.0749	437.3999
1. grunty rolne	„	20.1754	247.765,59	-	1.0656	-	4.0623	15.0475
2. drogi	„	296.4356	6.345.304,61	-	-	-	0.2634	296.1722
3. lasy	„	2.2884	23.660,00	-	0.2152	-	-	2.0732
4. place i tereny zielone	„	43.3176	763.474,10	0.0854	1.5975	0.0872	2.4258	39.1217
5. tereny rekreacyjne	„	61.7513	644.658,64	3.0143	13.3425	-	2.8946	42.4999
6. działki budowlane	„	15.1393	199.405,17	-	-	-	7.8008	7.3385
7. działki przemysłowo handlowe	„	13.1903	82.570,71	-	0.4677	1.1523	0.5500	11.0203
8. cmentarz komunalny	„	4.4544	58.669,40	-	-	-	-	4.4544
9. inne	„	42.6462	1.217.734,11	10.6768	7.1296	3.0896	2.0780	19.6722