

Zarządzenie

Burmistrza Opoczna Nr101.2015.....

z dnia ..28.01.2015v.....

**w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
na lata 2015 – 2017.**

Na podstawie art.30 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz.594, zm. poz. 645, poz. 1318, zm. z 2014 r. poz. 379, poz.1072) oraz art.25 ust.1 i 2 w związku z art. 4 pkt 2, art.23 ust.1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014 r. poz.518 zm. poz. 659, 805, 822, 906, 1200)

postanawiam, co następuje:

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Opoczno na lata 2015 – 2017 stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz

Rafał Kądziela

Załącznik do Zarządzenia
Nr 16 / 2015
Burmistrza Miasta Opoczno
z dnia 28 stycznia 2015 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Opoczno na lata 2015-2017.

I. Podstawa prawna.

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz.U. z 2014 r. poz.518 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 gminy.

Zasobem nieruchomości Gminy Opoczno gospodaruje Burmistrz Miasta Opoczno, w szczególności poprzez: ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; zapewnienie wyceny tych nieruchomości; sporządzanie planów wykorzystania zasobu; zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem; wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu; zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu; wydierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu; 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie; składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Opoczno oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Opoczno odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art.12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Obowiązek ewidencjonowania nieruchomości dotyczy, oprócz nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Opoczno, również nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnie nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Opoczno praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Na podstawie art. 23 ust 1d cyt. wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się **plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości** na okres 3 lat . Plan powinien zawierać w szczególności:

- **zestawienie powierzchni** nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste;
- **prognozę:**
 - a)dotyczącą udostępniania nieruchomości do 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 Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno,
- informację dotyczącą **programu zagospodarowania nieruchomościami zasobu.**

II. Stan nieruchomości pozostających w gminnym zasobie nieruchomości oraz oddanych w użytkowanie wieczyste.

Opracowaniem objęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takie do których Gmina Opoczno posiada tytuł własności.

1. Na dzień 31.12 2014 roku w skład zasobu weszły grunty o łącznej powierzchni 582,6551 ha, oraz grunty Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Opoczno o łącznej powierzchni 3,2819 ha. Program i sposób ich zagospodarowania wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Powierzchnia gruntów pozostających w trwałym zarządzie samorządowych jednostek organizacyjnych wynosi 15,2205 ha, w tym szkoły i przedszkola 14,6476 ha. Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu / po zastosowaniu bonifikaty/ są niewielkie i wynoszą 343,70 zł. Natomiast szkoły są ustawowo zwolnione z opłat. Wykonany w 2014 roku operat szacunkowy w celu aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nie wykazał wzrostu wartości nieruchomości.

3. Nieruchomości, których trwale rozdysponowanie jest niemożliwe lub ze względu na zasadność pozostawienia w zasobie oraz takie, które przynoszą dochód w postaci czynszu dzierżawnego, przeznacza się do dzierżawy lub najmu. Grunty zasobu oddane w dzierżawę wg stanu na dzień 31.12.2014r. stanowią ogółem powierzchnię **23,1651 ha**. Dochody z dzierżawy w roku 2015 kształtować się będą w wysokości **608.100,00 zł**. Przewiduje się aktualizacje wysokości opłat z tytułu dzierżawy o współczynnik inflacji w 2016 roku.

4. Na dzień 31 grudnia 2014 roku w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych pozostają grunty o łącznej powierzchni **26.0506 ha**. Sposób ich zagospodarowania przez użytkowników wieczystych wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach ustalających warunki zabudowy. Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2015 roku planuje się uzyskanie kwoty **245.000,00 zł**.

5. Ponadto Gmina Opoczno jest właścicielem 606 lokali mieszkalnych w 85 budynkach w tym: 287 lokali mieszkalnych w tym 69 lokali socjalnych znajduje się w 34 budynkach komunalnych, oraz 319 lokali mieszkalnych znajduje się w 51 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

6. Do sprzedaży przeznaczono w 2015 roku przeznaczono 11 **nieruchomości o łącznej powierzchni 2,1494 ha.**

Przewidywany do uzyskania dochód wynosi **1.161.000,00zł.**

Dochody budżetowe z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w 2015 roku prognozowane są w Gminie Opoczno w wysokości:

Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa,

Rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami : 2.344.100.- zł w tym:

§ 0470 wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste : 245.000.-zł,

§ 0750 dochody z najmu i dzierżaw: 608.100.-zł,

§ 0760 dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: 160.000.- zł,

§ 0870 wpływy z tytułu sprzedaży prawa własności nieruchomości i lokali: 1.301.000.- zł,

§ 0970 wpływy z różnych dochodów / z tytułu odszkodowania /: 30.000.- zł.

W latach 2016-2017 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2015.

7. W zakresie wydatków związanych ze zbywaniem, regulowaniem stanów prawnych oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu – są to głównie koszty sporządzania operatów szacunkowych oraz dokumentacji geodezyjnej – podziały i mapy prawne oraz opłaty sądowe, wypisy i wyrisy. Biorąc pod uwagę ich poziom z lat ubiegłych oraz zaplanowane działania mogą one kształtować się w granicach **195.000,00 zł. rocznie.**

8. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Opoczno następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem,
- poprzez komunalizację,
- na podstawie decyzji administracyjnych,
- w wyniku działalności inwestycyjnej służących realizacji zadań własnych gminy w tym realizacją celów publicznych w szczególności budową dróg.

Gmina Opoczno planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2015-2017 grunty przeznaczone pod nowy cmentarz komunalny w obr.8 m. Opoczno, oraz grunty pod realizację drogi gminnej zabezpieczającej połączenie nowego cmentarza z ul. Rolną oraz inne cele publiczne.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Opoczno, nabywaniu pod cmentarz oraz inwestycje drogowe, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Zależy to od czasu trwania postępowań prowadzonych przez sądy oraz od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy.

9. Wydatki w 2015 roku związane z nabywaniem gruntów do zasobu zaplanowano na kwotę **1.150.000,00 zł** w tym:

- nabywanie gruntów pod cmentarz wraz z towarzyszącą infrastrukturą , zamiany oraz drobne zakupy - **819.955,00 zł**,
- planowane wydatki związane z odszkodowaniami za działki nabyte pod drogi, w tym w trybie art.98 ustawy o gospodarce nieruchomościami – **250 000,00zł**,
- w związku z wywłaszczeniem na rzecz Gminy Opoczno prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, gruntów przeznaczonych pod cmentarz, koniecznym jest złożenie do depozytu sądowego na okres 10 lat kwoty w wysokości **80.045,00 zł**.

10. Aktualnie zostały zgłoszone **roszczenia do nieruchomości gminnych** położonych w obr.7 m. Opoczna o pow. 0,0887 ha oraz do 1 nieruchomości położonej w obr.13 m. Opoczna o pow.0,0647 ha oraz do części 3 nieruchomości położonych w obr. 5 m.Opoczno o pow. 1,0688ha.

11. Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

III. Stan nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste

Na dzień 31 grudnia 2014 roku użytkowaniu wieczystym pozostają grunty o łącznej powierzchni **26.0506ha**. Sposób ich zagospodarowania przez użytkowników wieczystych wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach ustalających warunki zabudowy. Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2015 roku planuje się uzyskanie kwoty **245.000,00 zł**.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest dokonywana systematycznie, każdego roku, w zależności od środków przeznaczonych na ten cel, oraz potrzeb wynikających z analizy cen kształtujących się na rynku nieruchomości. W 2015 roku planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla około 25% nieruchomości

IV. Program zagospodarowania nieruchomości z zasobu

1. Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2009-2011 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

Umowy obejmować będą wyłącznie nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do sprzedaży.

Prognozowane wpływy do budżetu miasta Opoczno, z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych, będą wyższe w porównaniu do lat ubiegłych o ok. 2,5%.

2. W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy do budżetu gminy z tytułu wymienionych opłat za użytkowanie wieczyste mogą ulec zmianie. Będą uzależnione od wzrostu wynikającego z aktualizacji opłat oraz od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Znowelizowana ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, która weszła w życie 9 października 2011 roku daje możliwość przekształcenia nieruchomości dla osób prowadzących na nich działalność gospodarczą. Będzie to miało wpływ na wysokość dochodów z tytułu w/w opłat.

Planowana do uzyskania kwota:

– w 2016 roku - 200.000,- zł,

- w 2017 roku - 180.000,-zł.

3. Wysokość dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu cen nieruchomości a także sytuacji społeczno- gospodarczej kraju i gminy. Z uwagi na powyższe oraz coraz mniejszy zasób nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dochody ze sprzedaży mogą się zmniejszyć.

4. Gmina Opoczno 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, realizacji istotnych celów publicznych oraz budowy nowych dróg gminnych.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadał indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2015r., 2016r. i 2017r. w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2014r, poz.518 ze zm.) oraz zgodnie z uchwałą Nr V/37/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

BURMISTRZ
Rafał Wądziała