

ZARZĄDZENIE
Burmistrza Opoczna Nr 13/2018
z dnia 02.02.2018 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018 - 2020

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1875 z późn. zm.) oraz art.25 w związku z art.24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018 r., poz.121 z późn. zm.) **zarządzam**, co następuje:

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Opoczno na lata 2018 – 2020, 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 Kędziela

Załącznik do Zarządzenia
Nr / 2018
Burmistrza Opoczno
z dnia 2018 r.

**Plan wykorzystania
gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Opoczno
na lata 2018-2020.**

Spis treści

Dział I

Podstawy prawne

Dział II

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Opoczno

Rozdział I

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Opoczno oraz nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste

Rozdział II

Prognoza

- dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno,
- dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno

Rozdział III

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Opoczno

Dział I

Podstawy prawne

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) – *dalej zwanej uogn* - 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.

Stosownie do art.25 *uogn* zasobem nieruchomości Gminy Opoczno gospodaruje Burmistrz Opoczna.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, wycenie tych nieruchomości, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, przesytu), podejmowaniu 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, składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Opoczno oraz o wpis w księdze wieczystej oraz sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Obowiązek ewidencjonowania nieruchomości dotyczy, oprócz nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Opoczno, również nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ewidencjonowanie stosownie do art. 23 ust.1c *uogn* 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. 25 ust.2a *uogn* plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan wykorzystania zasobu powinien zawierać, w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Opoczno oraz nieruchomości Gminy Opoczno 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 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;
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Opoczno odbywa się oprócz w/w przepisów prawa także na podstawie aktów prawa miejscowego :

- 1) Uchwały Nr V/37/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) Uchwały Nr XII/123/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie udzielania bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w postępowaniach prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 3) Uchwały Nr X/91/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości i bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Opoczno niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, w których ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu,
- 4) Uchwały Nr XXII/216/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Opoczno w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców,
- 5) Zarządzenia Nr 39/2014 Burmistrza Opoczna z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie stawek czynszów dzierżawnych za użytkowanie nieruchomości komunalnych położonych na terenie miasta i gminy Opoczno oraz ustalenia wysokości opłat za umieszczanie reklam na budynkach i terenach komunalnych nie będących pasami drogowymi,
- 6) Zarządzenia Nr 245/2015 Burmistrza Opoczna z dnia 29 października 2015 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu dzierżawnego za 1,00 m² gruntu wraz z pawilonem handlowym, na terenie targowiska miejskiego przy ul. Piotrkowskiej 66 w Opocznie.

Dział II

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Opoczno

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Opoczno odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art.12 *uogn*. Jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

W latach 2018-2020 w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Opoczno planuje się podejmowanie następujących czynności:

- określenie wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat rocznych oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania,
- bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych oraz prowadzenie windykacji należności,
- kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach, postępowaniach o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, nabycie prawa własności nieruchomości w drodze komunalizacji oraz składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych,
- systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobie ich wykorzystania oraz ustalenie czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie,
- wypowiedzenie i aktualizacja obowiązujących opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Dodatkowo podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania terenów do realizacji zadań gminy m.in. nabycie pozostałych działek przeznaczonych pod cmentarz oraz infrastrukturę towarzyszącą, drogi dojazdowe do przystanku Opoczno Południe, zatokę autobusową, parking przy przystanku Opoczno Południe, drogę – łącznik ulicy Staszica i Piotrkowskiej itd.

Rozdział I

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Opoczno oraz nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste

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

Na dzień 01.01.2018 r. w skład zasobu nieruchomości Gminy Opoczno weszły grunty o łącznej powierzchni 618,1085 ha. Program i sposób ich zagospodarowania wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na dzień 01.01.2018 r. w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiących własność Gminy Opoczno pozostają grunty o łącznej powierzchni 23,7486 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.

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Opoczno będzie w latach 2018-2020 systematycznie ulegał zmniejszeniu, na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wykupu na zasadach ogólnych przez użytkowników wieczystych prawa własności gruntu lub wskutek zmian przepisów prawa. Opłaty roczne stanowią coraz większy koszt dla użytkowników wieczystych i zniechęcają potencjalnych nabywców do zakupu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Poniższa Tabela nr 1 przedstawia łączną powierzchnię nieruchomości zasobu Gminy Opoczno oraz nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste wg klasyfikacji środków trwałych.

Tabela nr 1 – Zestawienie rodzaju gruntów i ich ilość wg klasyfikacji środków trwałych

L.p.	Rodzaj gruntów	Ilość (ha)
1.	Grunty orne	55,7254
2.	Łąki trwałe	17,9594
3.	Pastwiska trwałe	5,6486
4.	Grunty zadrzewione i zakrzewione	0,0970
5.	Tereny mieszkaniowe	68,4973
6.	Tereny przemysłowe	34,0103
7.	Inne tereny zabudowane	48,7219
8.	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	64,6699
9.	Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	19,5702
10.	Drogi	316,0823
11.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych	4,5435
12.	Grunty pod wodami powierzchniowymi	6,3313
Łącznie		641,8571

Rozdział II **Prognoza**

dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno, dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Opoczno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Opoczno

Wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości Gminy Opoczno odbywać się będzie w formie obrotu nieruchomościami, udostępnianie nieruchomości, sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenie, trwały zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wniesienie jako wkłady niepieniężne do spółek, darowizny lub w innych formach przewidzianych prawem.

Nieruchomości, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub ze względu na zasadność pozostawienia w gminnym zasobie nieruchomości oraz takie, które przynoszą dochód w postaci czynszu dzierżawnego, przeznaczają się do dzierżawy lub najmu. Nieruchomości zasobu oddane w dzierżawę wg stanu na dzień 01.01.2018 r. stanowią ogółem powierzchnię 68,7193 ha, w tym 45,63 ha gruntów położonych w obrębie Januszewice.

Dochody z dzierżawy w roku 2018 kształtować się będą w wysokości 666.105,00 zł. Przewiduje się w latach 2018-2020 aktualizację wysokości opłat z tytułu dzierżawy i najmu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych lub w przypadku ustalenia przez organ innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego.

Planuje się kontynuowanie zawartych umów oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę. W przypadku zakończenia w/w umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości. Na wniosek zainteresowanych zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Powierzchnia gruntów pozostających w trwałym zarządzie samorządowych jednostek organizacyjnych wynosi 15,2234 ha, w tym szkoły i przedszkola 14,6505 ha oraz Kryta Pływalnia „Opoczyńska Fala” – 0,5729 ha. Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu osiągnięte są tylko z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd dla Krytej Pływalni „Opoczyńska Fala”. Opłata ta / po zastosowaniu bonifikaty/ wynosi 343,70 zł. Natomiast szkoły i przedszkola są ustawowo zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

W 2018 r. przewiduje się przeprowadzenie procedury aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oddanej na rzecz Krytej Pływalni „Opoczyńska Fala” (po wykonaniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego).

Ponadto w 2018 r. przewiduje się oddanie w trwały zarząd nieruchomości położoną w m. Opocznie przy ul. Kopernika 3 na rzecz Przedszkola nr 6 z grupą żłobkową.

Nieruchomości będące w gminnym zasobie podlegają także udostępnieniu w formie użyczenia. W latach 2018-2020 przekazywanie nieruchomości w użyczenie odbywać się będą na wniosek zainteresowanych. Wnioski o oddanie w użyczenie gruntu lub lokalu rozpatrywane są indywidualnie.

Natomiast sposób zagospodarowania gruntów stanowiących własność Gminy Opoczno przez użytkowników wieczystych wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach

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 170.000,00 zł rocznie.

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 realizację celów publicznych w szczególności budowę dróg.

Gmina Opoczno planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości w roku 2018 resztę gruntów przeznaczonych pod nowy cmentarz komunalny oraz infrastrukturą towarzyszącą w obr.8 m. Opoczno (ok.1,5 ha), grunty zajęte i wykorzystywane pod zatokę autobusową, parkingi przy przystanku Opoczno Południe oraz drogę dojazdową od miasta Opoczna do przystanku Opoczno Południe (wzdłuż CMK-i). Grunty te położone są w obrębie Kliny i łączna ich powierzchnia wynosi ok. 2,2273 ha. W 2018 r. planuje się także nabycie od PKP gruntów położonych w m. Opocznie, zajętych pod łącznik ulicy Piotrkowskiej - Staszica. Ponadto planuje się do nabycia w 2018 r. 3 lokali mieszkalnych przy ul. Janasa.

Wydatki w 2018 roku związane z nabywaniem gruntów do zasobu zaplanowano na kwotę 600. 000,00 zł.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2018-2020 innych nieruchomości niezbędnych do zaspakajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Opoczno, nabywaniu gruntów, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu może ulec zmianie. Trudna jest do określenia wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu i wyjść z zasobu. Zależy to od czasu trwania postępowań prowadzonych przez sądy oraz od środków zabezpieczonych w budżecie Gminy na regulacje stanów prawnych oraz procesów zbycia nieruchomości, i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Rozdział III

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Opoczno

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2018-2020 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%.

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, wykupu na zasadach ogólnych przez użytkowników wieczystych prawa własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

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.

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 zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z aktów prawa miejscowego, uchwał budżetowych i formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny i *uogn*.

BURMISTRZ

Rafał Kądziela