

**ZARZĄDZENIE NR 83/2020
BURMISTRZA MIASTA LUBOŃ**

z dnia 14 grudnia 2020 r.

**w sprawie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
w latach 2020 - 2022.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2019 r. poz. 2020) Burmistrz Miasta Luboń zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Luboń na lata 2020 - 2022 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Wykonanie niniejszego zarządzenia powierzam: Kierownikowi Wydziału Spraw Komunalnych.

2. Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia powierzam: I Zastępcy Burmistrza Miasta Luboń.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 14 grudnia 2020r.

BURMISTRZ MIASTA



Małgorzata Machalska

Załącznik do zarządzenia Nr 83/2020
Burmistrza Miasta Luboń
z dnia 14 grudnia 2020 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI -OPRACOWANY NA 3 LATA.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Miasta Luboń i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Luboń.

Na podstawie art. 25 ust. 2 ww. ustawy opracowuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Luboń wytycza 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.

Plan zawiera:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Miasta Luboń oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę:
 - a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Miasta Luboń oddanych w użytkowanie wieczyste, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z tytułu trwałego zarządu oraz dzierżaw nieruchomości Miasta Luboń,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Miasta Luboń oddanych w użytkowanie wieczyste.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste, wg stanu na dzień 1 stycznia 2020r.

Klasyfikacja Środków Trwałych		Stan na 01.01.2020r.	
		Wartość bilansowa w zł	Powierzchnia w ha
010	Grunty orne	26.214.588,68	44,28
012	Łąki trwałe	607.817,92	1,04
013	Pastwiska trwałe	1.156.295,70	1,66
015	Grunty pod stawami	700.838,42	1,20
016	Grunty pod rowami	182.429,18	0,31
018	Nie użytki	4.574.095,29	12,72
020	Lasy	6.534,10	0,01
021	Grunty zadrzewione i zakrzewione	3.086.602,08	5,28
030	Tereny mieszkaniowe	3.922.347,08	6,69
031	Tereny przemysłowe	87.626,68	0,58
032	Inne tereny zabudowane	6.757.640,64	12,03
033	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	16.306,96	0,02
034	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2.595.761,38	6,68
040	Drogi	68.194.413,23	108,38
043	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych	30.122,00	0,02
050	Użytki ekologiczne	1.516,00	0,11
	Ogółem	118.134.935,34	201,01

(tabela nr 1)

Ogólna powierzchnia gruntów będących własnością Miasta Luboń zgodna z rejestrem mienia komunalnego na dzień 01.01.2020r. wynosi 201 ha, o wartości 118.134.935,34 zł

Powierzchnia nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 1 stycznia 2020r. stanowi 10,50 ha, o łącznej wartości 6.127.858,58 zł.

2. Prognozy

a) udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez:

sprzedaż, zamianę, trwałą zarząd, dzierżawę, użyczenie, najem, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

- wpływy ze sprzedaży gruntów

W roku 2020 w budżecie Miasta Luboń nie była planowana sprzedaż nieruchomości gruntowych.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywa się w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami).

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 rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Miasto Luboń przewiduje również przekazywanie nieruchomości w formie zamian, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd oraz jego wygaszenie.

- trwały zarząd

rok 2020 - pow. 6,3244 ha

rok 2021-2022 przewiduje się odpowiednio powierzchnię 6,3244 ha, która może ulec zmianie

- dzierżawa i użyczenie

rok 2020

- dzierżawa - pow. 1,0795 ha
- użyczenie – 7,3417 ha

rok 2021-2022 przewiduje się odpowiednio powierzchnię dzierżaw 1,0795 ha i użyczenia 7,3417 ha, które mogą ulec zmianie

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada, także kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów pod działalność gospodarczą, garaże, parkingi, ogródki przydomowe oraz dzierżaw rolnych.

Stawki dzierżaw określone zostały w Zarządzeniu nr 86/2016 Burmistrza Miasta Luboń z dnia 12 stycznia 2017r. w sprawie wysokości opłat z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Luboń.

Umowy dzierżawy obejmują wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Nie przewiduje się w latach 2020 – 2022 większych zmian w liczbie zawartych umów.

Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów (na wniosek), bądź w przypadku wygaśnięcia obecnie obowiązujących umów dzierżaw.

- najem

rok 2020

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą 23 budynki, w których znajduje się 197 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.043,48m². We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 6 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 339,00m² (ul. Rydla) oraz 1 lokal mieszkalny o pow. użytkowej 43,10 m² (ul. 11 Listopada).

Uchwałą nr XXVII/208/2020 Rady Miasta Luboń z dnia 19 listopada 2020r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Luboń na lata 2020 – 2025.

Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 2040) z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów.

Mieszkańcy, bez konieczności składania jakichkolwiek wniosków otrzymali zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 i 8 oraz art. 9a ww. ustawy *Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa), a także skorzystać z ustawowej bonifikaty w wysokości 99%, po spełnieniu jednego z określonych warunków.*

Na terenie Miasta Luboń znajdowały się 153 nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, o ogólnej powierzchni 26,12 ha. Na podstawie ww. ustawy, w 2019r. przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności 52 nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, o łącznej powierzchni 15,62 ha.

Użytkowanie wieczyste

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Miasto Luboń będzie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych przekształceń prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

W związku z powyższym w latach 2020-2022 w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się spadek wpływów gminnych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Na dzień 1 stycznia 2020r. w użytkowaniu wieczystym pozostaje 101 nieruchomości o ogólnej powierzchni 10.50 ha.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Luboń następuje w drodze:

kupna, darowizny, zamiany, komunalizacji na wniosek, lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, a także w związku z obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w szczególności z budową dróg gminnych.

W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości powierzchnia gruntów, wchodzących w skład zasobu regularnie 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 administracyjnych oraz od budżetu Miasta Luboń.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta Luboń w latach 2020 – 2022 będzie następowało także poprzez:

1. komunalizację mienia Skarbu Państwa,
2. nabywanie z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990),
3. nabywanie z mocy prawa z tytułu przejścia gruntów na rzecz Miasta Luboń zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. O szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1363) - decyzje Starosty Poznańskiego,
4. przepisy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133, poz. 872 ze zm.),

5. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie, darowizna, nabycie spadków po osobach fizycznych.

W latach 2020 - 2022 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Miasto Luboń do zasobu, uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, podziałów nieruchomości, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji w prasie lokalnej i inne.

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu (wykupy, odszkodowania, ogłoszenia o przetargach, opracowania geodezyjne, wyceny, opłaty sądowe, koszty zawarcia aktów notarialnych, itp.) (tabela nr 2 poniżej)

Dział/rozdział/ paragraf		2019	2020	2021	2022
700/70005/6060	wykup, odszkodowania	2.000.000,00zł	700.000,00zł	800.000,00zł	800.000,00zł
700/70005/4300	Opłaty notarialne, ogłoszenia w prasie, podziały nieruchom. gruntowych, opłaty za opinie co do możliwości podłącz. działki do sieci, opłaty za dokum. z PODGiK	40.000,00zł	42.000,00zł	100.000,00zł	100.000,00zł
700/70005/4390	Wyceny nieruchomości, usługi prawnicze	30.000,00zł	17.300,00zł	20.000,00zł	20.000,00zł
700/70005/4610	opłaty sądowe,	15.000,00zł	30.000,00zł	35.000,00zł	35.000,00zł

(tabela nr 2)

W latach 2021 i 2022 planuje się utrzymanie wydatków na poziomie zbliżonym do roku 2020.

c) wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Miasta Luboń oddanych w użytkowanie wieczyste, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z tytułu trwałego zarządu oraz dzierżaw

Przewiduje się zmniejszenie powierzchni oddanej w użytkowanie wieczyste wskutek przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności będzie odbywało się na wniosek wieczystego użytkownika, bądź z mocy ustawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym w prawo własności

- szacuje się na kwotę ok. 850.000,00 zł.

Wpływy z tytułu opłat za oddane nieruchomości w użytkowanie wieczyste:

- biorąc pod uwagę rok 2019 przewiduje się wpłaty bieżące na lata 2020-2022 w wysokości około 480.000,00 zł rocznie.

Wpływy z tytułu trwałego zarządu :

- biorąc pod uwagę rok 2019 przewiduje się wpłaty bieżące na lata 2020-2022 w wysokości około 10.000,00 zł rocznie.

Wpływy z tytułu dzierżaw:

- biorąc pod uwagę rok 2019 przewiduje się wpłaty bieżące na lata 2020-2022 w wysokości około 80.000,00 zł rocznie, zakładając jedynie ewentualny wzrost inflacyjny.

d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Miasta Luboń oddanych w użytkowanie wieczyste.

Urząd Miasta Luboń zaktualizował opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w 2016 roku, które obowiązują od 01.01.2017r.

Najbliższa *aktualizacja w przypadku jej zasadności* zaplanowana jest na rok 2021.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Miasto Luboń gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 - 2022 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw i najmu.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej oraz od wzrostu cen nieruchomości, a także sytuacji społeczno-gospodarczej kraju.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska, tereny zieleni, tereny zadrzewione, nieużytki, drogi gminne itp.

BURMISTRZ MIASTA


Małgorzata Machalska