

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2017 – 2019**

GMINA KRAJENKA

URZĄD GMINY I MIASTA W KRAJENCE

16 marca 2017

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 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.

Plan zawiera:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Prognozę:

a. dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
b. poziom wydatków związanych z udostępnieniem 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 nieruchomości;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku ogólna powierzchnia nieruchomości Gminy Krajenka wynosi 453.0443 ha gruntów, z tego grunty, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste stanowią powierzchnię 440.2144 ha. Gmina nie posiada gruntów, które byłyby przedmiotem użytkowania wieczystego gminy wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Gminny zasób nieruchomości na koniec miesiąca grudnia 2016 roku obejmuje 1261 działek o łącznym obszarze 440.2144 ha, z tego:

- 1) w trwałym zarządzie – 1.8705 ha
- 2) grunty oddane w dzierżawę – 81.9929 ha
- 3) grunty oddane w użytkowanie – 1.1766 ha,
- 4) grunty oddane w użyczenie – 7.2061 ha,
- 5) grunty oddane w najem 0.1808 ha.

Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Krajenka oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 185 działek o powierzchni 12.8299 ha.

II. Prognoza:

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu na lata 2017 – 2019

Gospodarowanie nieruchomościami w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępnienia ich innym podmiotom.

Udostępnianie nieruchomości następuje między innymi poprzez:

- zbycie, czyli przeniesienie praw własności nieruchomości w drodze czynności prawnej (np. sprzedaż, zamiana, darowizna),

- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

- najem,

- dzierżawę,

- użyczenie,

- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych, przesyłu,

Zbycie nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, a także w oparciu o studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Zbycie będzie następowało w wyniku realizacji złożonych wniosków.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze:

- umowy (na własność lub w użytkowanie wieczyste)
- zamiany lub darowizny,
- do których gmina uzyskała prawo użytkowania wieczystego,
- wyłączenia na rzecz gminy,
- zrzeczenia się,
- podziałów oraz scaleń nieruchomości,
- prawa pierwokupu,
- innych tytułów prawnych.

W roku 2017 planowane jest nabycie poprzez przyjęcie darowizny od Powiatu Złotowskiego ½ udziału w nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działki nr 1 i 228 położonej w Krajenca – obr. 86.

Poza wyszczególnionymi wyżej, na lata 2017 – 2019 nie są planowane inne transakcje związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu gminy. Nie wyklucza się jednak możliwości nabycia ich na rzecz Gminy Krajenka poprzez zakup, zamianę bądź przyjęcie darowizny, jeżeli będzie to niezbędne do realizacji zadań własnych.

W latach 2017 – 2019 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Zależne to będzie od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz budżetu gminy.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów przygotowania nieruchomości do tych czynności m. in. na sporządzanie operatów szacunkowych, ogłoszenia prasowe, opracowania dokumentów geodezyjnych, opłaty sądowe i notarialne.

Przewiduje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2017 - 2019 będą się kształtowały następująco:

1) W zakresie wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu zabezpiecza się środki:

- a) rok 2017 – 105.000,00 zł
- b) rok 2018 - 100.000,00 zł
- c) rok 2019 – 100.000,00 zł

2) Na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu zabezpiecza się środki:

- a) rok 2017 – 54.500,00 zł
- b) rok 2018 – 0
- c) rok 2019 – 0

Na 2018 i 2019 rok nie przewiduje się środków finansowych na nabycie nieruchomości do zasobu. W przewidywanych wydatkach związanych z nabywaniem nieruchomości nie wyszczególnia się konkretnych kwot przeznaczonych na nabywanie nieruchomości do zasobu. Powyższe wynika z faktu, iż w dacie sporządzenia dokumentu nie są zaplanowane transakcje związane z nabywaniem nieruchomości. W razie potrzeby środki te uwzględnione są w wydatkach bieżących i majątkowych.

3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych będą się kształtowały w następujący sposób:

Planowany dochód	Prognoza wpływów		
	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	11.800,00 zł	15.000,00 zł	18.000,00 zł

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią ważny składnik dochodów.

Z uwagi na fakt, iż część opłat była aktualizowana w latach 90-tych i następnych szacuje się wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości poddawanych aktualizacji o kilkaset procent.

Ewentualny wzrost dochodów z tytułu dokonanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zostanie jednak uszczuplony i następować będzie sukcesywnie w okresach trzyletnich, z uwagi na nowelizację z dniem 9 października 2011 roku art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Z uwagi na dużą liczbę nieruchomości, obciążonych prawem użytkowania wieczystego, a także skomplikowaną problematykę dotyczącą naliczania i aktualizacji opłat rocznych nie jest możliwe w sposób jednoznaczny określenie przewidywanego zysku powstałego w konsekwencji aktualizacji konkretnych opłat rocznych w poszczególnych latach, gdyż nie można przewidzieć ile, spośród nieruchomości objętych aktualizacją ulegnie przekształceniu na własność w związku z wnioskiem złożonym przez użytkowników wieczystych w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W latach 2017 – 2019 nie przewiduje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, gdyż specyfika tych opłat (wysokość opłaty wynosi od 0,1 % do 0,3 % ceny nieruchomości) powoduje, że koszty przeprowadzenia aktualizacji m. in. koszty sporządzenia operatów szacunkowych) znacznie przewyższą wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji opłat.

Nie przewiduje się również w latach 2017 – 2019 znaczącego wzrostu dochodów z tytułu opłat rocznych za trwały zarząd nieruchomości, gdyż zamierzone postępowania zmierzające do oddania nieruchomości w trwały zarząd obejmować będą w zdecydowanej większości jednostki organizacyjne (szkoły podstawowe, gimnazjum, przedszkola) oraz nieruchomości zwolnione z opłat na mocy obowiązujących przepisów (art. 83 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

Wzrost dochodów z tytułu opłat rocznych za trwały zarząd nieruchomości nastąpić może jedynie w przypadku odpłatnego oddania nieruchomości w trwały zarząd, który uzależniony będzie od ewentualnych wniosków złożonych przez jednostki organizacyjne (art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W wyniku przeprowadzonej analizy cen nieruchomości gruntowych w obrocie wtórnym w latach 2018 – 2019 podjęte zostaną działania zgodnie z ugn. dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

Na rok 2017 nie zaplanowano przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2017 - 2019

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu poprzez:

- analizę gruntów wolnych do sprzedaży, wdzierżawienia, wynajęcia,
- weryfikowanie zasobu – prowadzenie dodatkowych wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- kontrole terenów będących przedmiotem dzierżawy, najmu pod kątem zgodności zagospodarowania z warunkami umowy,
- bieżąca weryfikacja wysokości stawek czynszu określonych zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Krajenka w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości.

Opracowany program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2017 – 2019 nakreśla główne kierunki działania w tym zakresie, jednakże podkreślić należy, że w odniesieniu do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualne rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, działki będące w zasobie nieruchomości, a nie ujęte w szczegółowym programie zagospodarowania nieruchomości przedstawionym w tabelach poniżej, mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub do zagospodarowania w innej formie w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych wniosków. Z uwagi na fakt, że w dacie sporządzania programu, nie można przewidzieć, ile wpłynię wniosków dotyczących udostępnienia nieruchomości zasobu, które nie zostały ujęte w szczegółowym programie, przewiduje się możliwość corocznej jego aktualizacji.

Uwzględniając powyższe, opracowany, szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu dotyczy wyłącznie tych nieruchomości, które nie są jeszcze zagospodarowane w zamierzony sposób lub co do których planowana jest zmiana sposobu zagospodarowania.

Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie stanowią np. rowy, nieużytki jak również drogi zajęte pod drogi wewnętrzne – w odniesieniu do nich trudno ustalić sposób zagospodarowania, jeżeli nie wpłyną indywidualne wnioski osób zainteresowanych ich udostępnieniem. W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione w tabeli zawierającej program zagospodarowania nieruchomości.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się w szczególności podejmowanie czynności zmierzających do:

- 1) zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych,
- 2) znoszenie współwłasności poprzez zbywanie udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli,
- 3) ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych i służebności przesyłu,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców wraz z udziałami w nieruchomościach wspólnych, w tym prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zbycia tych nieruchomości, których utrzymanie w zasobie jest związane z generowaniem kosztów z budżetu,
- 6) podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

Ofertę nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w roku bieżącym oraz w kolejnych latach przedstawiono w tabelach poniżej.

Na podstawie tej oferty realizowane będzie zbycie nieruchomości w analizowanym okresie.

Tabela 1. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie
Krajenka ul. Stanisława Polańskiego (obręb 86)		
2/3	0.0818	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
242	0.0828	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5/6	0.0938	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5/9	0.0915	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
244	0.0808	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Krajenka ul. Piłkarska (obręb 84)		
494	0.1604	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
495	0.1105	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
496	0.1183	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Krajenka ul. Olimpijska (obręb 84)		
497	0.1449	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
498	0.1111	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
499	0.1008	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
500	0.1006	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
501	0.1069	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
502	0.1343	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/8	0.1462	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/9	0.1165	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/10	0.1258	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/11	0.1441	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/12	0.1637	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/13	0.1678	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/14	0.1262	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
17/15	0.1140	Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tabela 2. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży pod budownictwo usługowo-handlowe

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie
Krajenka ul. Ks. Domańskiego (obręb 86)		
77/15	0.1007	teren zabudowy usługowej
77/16	0.0986	teren zabudowy usługowej