

Załącznik
do Zarządzenia Nr 100/2023
Burmistrza Reszla
z dnia 18 grudnia 2023 roku

**Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Reszel oraz oddanych w użytkowanie wieczyste
– na lata 2024 – 2026**

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

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

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. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2024r., 2025r. i 2026r., w formach prawnych

przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) 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 oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach;

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2022r.

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi **499.9468 ha** w tym:

- **114.8151 ha** - grunty komunalne miasta:
 - w tym: - **10.9534 ha** – drogi i rowy;
- **385.1317 ha** grunty komunalne wsi;
 - w tym: - **226.2326 ha** – drogi i rowy;

IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Reszel.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2024–2026 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy

wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.),

4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2024–2026 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1) Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2024 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, pod budownictwo mieszkalno - usługowe (2 działek);

b) w drodze bezprzetargowej:

- sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców. Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła: w 2024 r. – **3**; w 2025 r. – **2**; w 2026 r. – **2**;

- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych (ok. 3 działki);

W latach 2024–2026 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Reszel w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

a) W roku 2024 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, pawilonami handlowymi, parkingami,

drogami wewnętrznymi, budynkami pod działalność gospodarczą oraz nieruchomości rolnych na rzecz przedsiębiorców, osób fizycznych, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

- b) Zakłada się, iż w roku 2024 proces przekształceń zwiększy się w związku z nowelizacją ustawy, obowiązującą od 31 sierpnia 2023 r.

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

a) dzierżawa:

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Reszel obejmuje: **369** umów dzierżawy gruntów pod działalność produkcyjną i usługową, handlową przemysłową i spożywczą, gastronomiczną, ogrody przydomowe, garaże, pasieki, stawy, parkingi, na cele rekreacyjne, imprez widowiskowych, szczególne, rolne i inne. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2024–2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

VI. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2024r. ok. **36 tys. zł.**

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2024–2026:

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą ok.
42 tys. zł.

W latach 2025-2026 nie przewiduje się wzrostu wpływów w tej grupie dochodów.

Prognoza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w tys. zł		
2024r	2025r.	2026r.
42	42	42

2) Dochody z dzierżawy:

W roku 2024 planuje się uzyskać dochód w wysokości **ok. 47 tys. zł.**

W latach 2025–2026 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2024, prognozowane wpływy z tytułu dzierżawy będą się kształtowały wg poniższej tabeli.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w tys. zł		
2024r.	2025r.	2026r.
47	47	47

3) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości:

Prognozowane wpływy z tytułu nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w tys. zł			
Rok Rodzaj nieruchomości	2024r.	2025r.	2026r.
Lokale mieszkalne i użytkowe	367	29	29
Nieruchomości gruntowe	560	120	120
SUMA	927	149	149

Podsumowanie

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w tys. zł		
		2024r.	2025r.	2026r.
1.	Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości	42	42	42
2.	Dochody z dzierżawy	47	47	47
3.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	927	149	149
4.	Opłata przekształceniowa	8	8	8
5.	Trwały zarząd	6	6	6
SUMA		1 030	252	252

Na podstawie analizy wykorzystania zasobu mienia komunalnego szacuje się, iż wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które stanowią główne źródła dochodów, będą charakteryzowały się wzrostem w 2024 r. oraz spadkiem w latach 2025 - 2026r.

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2024r. – **1 030 tys. zł**; w 2025r. –**252 tys. zł.** w 2026 r. – **252 tys. zł.**

ZARZĄDZENIE Nr 100/2023
Burmistrza Reszla
z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
Gminy Reszel na lata 2024 – 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz.40 ze zm.), art. 25 ust. 1 i 2 , art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 344 ze zm.) Burmistrz Reszla zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Reszel na lata 2024 - 2026, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.