

ZARZĄDZENIE BURMISTRZA KORONOWA

Nr OR-S.0050.56...2020

z dnia 31 marca 2020 roku

w sprawie planu wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości na lata 2020-2022

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020, poz. 65 ze zm.) zarządzam co następuje:

§1

Zatwierdza się plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości na lata 2020-2022 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Gruntami i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Koronowie.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

BURMISTRZ

Patryk Mikołajewski

Kierownik Wydziału
Gospodarki Gruntami
i Gospodarki Komunalnej
Agnieszka Szwesta

RADCA PRAWNY
Rafał Bułka
(Bd 707)

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
Gruntów Komunalnych Gminy Koronowo
na lata 2020-2022

I. PODSTAWA PRAWNA

Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, będące przedmiotem własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność powiatu albo własność samorządowego województwa, które zostały gminie oddane w użytkowanie wieczyste. W skład omawianego zasobu wchodzi również nieruchomości oddane przez gminę w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej. Gminnym Zasobem Nieruchomości Gminy Koronowo gospodaruje Burmistrz Koronowa, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycji, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2020-2022, w formach prawnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Koronowie. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Koronowo odbywać się będzie w sposób zgodny z niniejszym Planem oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Koronowo w latach 2020-2022 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Wobec powyższego niniejszy dokument obejmować będzie lata 2020-2022 i zawiera on w szczególności:

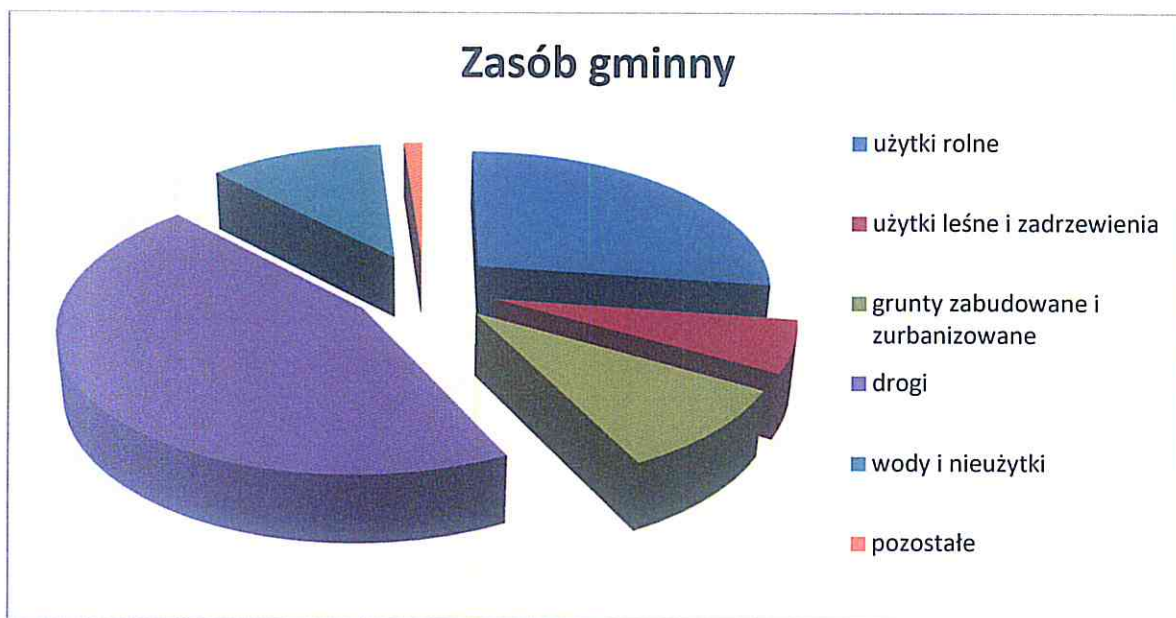
1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości 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.

II. INFORMACJE O ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI MIASTA I GMINY KORONOWO

Ogólna powierzchnia gruntów mienia komunalnego na dzień 31.12.2019 r. wynosi 900,8372 ha.

Zasoby gminne w ha:

• użytki rolne	244,9297
• użytki leśne i zadrzewienia	54,0210
• grunty zabudowane i zurbanizowane	85,1093
• drogi	406,2232
• wody i nieużytki	100,1650
• pozostałe	10,3890



III. PLAN

W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobem mienia komunalnego opracowano na lata 2020-2022 plan wykorzystania zasobu, który zakłada:

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź decyzją o warunkach zabudowy. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące. Zbycie nieruchomości w drodze przetargu odbywa się ściśle z zasadami ustalonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Cena wywoławcza w ogłoszeniu o przetargu jest ustalona na podstawie wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość. Na uzasadniony wniosek osoby zainteresowanej dopuszcza się sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich lub na rzecz użytkowników wieczystych. Decyzja o zagospodarowaniu nieruchomości zabudowanych podejmowana jest w związku ze złym stanem technicznym znajdujących się na gruncie budynków, których remont wielokrotnie przewyższyłby ewentualne, możliwe do uzyskania w najbliższych latach przychody. Z uwagi na obowiązujące przepisy regulujące kwestie zbywania gruntów rolnych znacznie spadł obrót tego rodzaju

nieruchomościami. Przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zmienione w maju 2016 r. zawężają krąg osób uprawnionych do nabywania gruntów rolnych co z kolei przedkłada się na mniejszą ilość sprzedaży. Poniższe zestawienie stanowią nieruchomości, co do których wszczęte zostały już procedury zbycia lub co najmniej podjęte zostały decyzje o przygotowaniu ich do sprzedaży:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne – 9,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne – 4,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod rzemiosło, usługi, i inwestycje – 5,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych-rolnych – 3,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych bez przeznaczenia – 4,
- Sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła - 65,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawienie zagospodarowania nieruchomości przyległych – 9,
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych – 3.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Do zasobu nieruchomości Gminy Koronowo należą między innymi nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi przekazanymi w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o. Przedmiot sprzedaży stanowią lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, na podstawie złożonych wniosków. Zbycie wolnych lokali-pustostanów następuje w drodze przetargowej. Zasady sprzedaży lokali ustaliła Rada Miejska w Koronowie w podjętej uchwale nr XIV/134/07 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność gminy, określająca w szczególności zasady udzielania bonifikat oraz możliwość rozłożenia ceny na raty nie dłuższe niż 10 lat, w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych komunalnych z udziałem do gruntu na rzecz ich najemców. Aktualna polityka mieszkaniowa przyjęta została Uchwałą nr LII/445/17 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2017 r. określająca wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2018-2022. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem. Jednym z założeń jest wyłączenie sprzedaży częściowej w budynkach będących 100 % własnością Gminy oraz „wychodzenie” Gminy Koronowo ze wspólnot mieszkaniowych, z uwagi na ponoszone ciężary organizacyjne i finansowe. Mając na uwadze powyższe przyjmuje się plan sprzedaży lokali na aktualnym poziomie złożonych wniosków lub rozpoczętych procedur, z zastrzeżeniem iż nie przesądza to w żadnym stopniu o dokonaniu samej czynności sprzedaży.

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W następstwie wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. przepisów ustawy w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu znacząco zmniejszą (ok. 80 %). Na terenie gminy pozostało 135 nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym gruntów. Ponieważ dotychczasowi użytkownicy wieczystości gruntów zabudowanych na cele

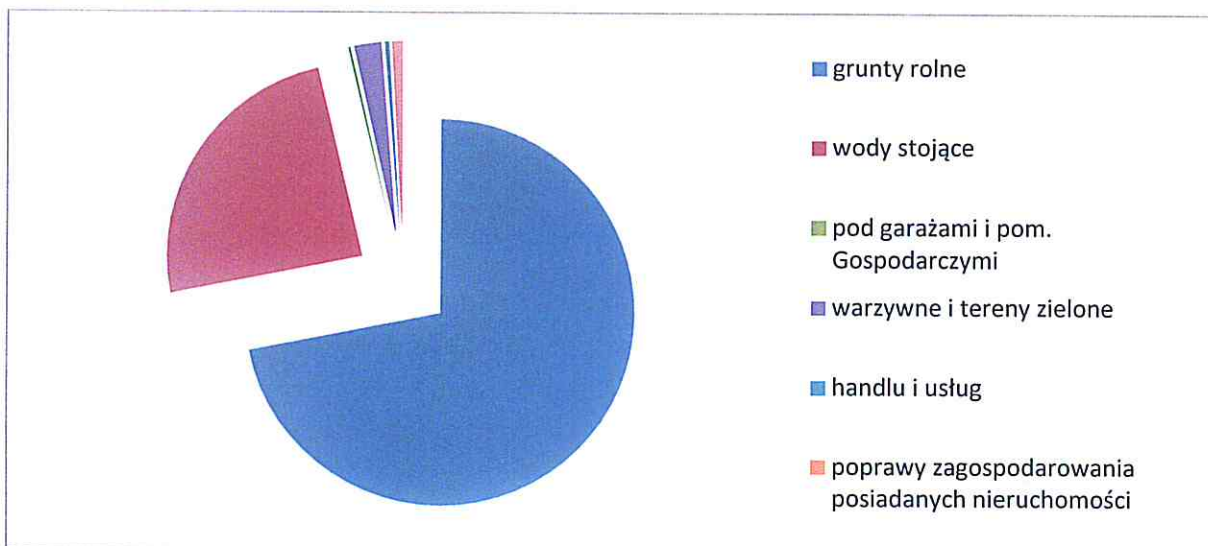
mieszkaniowe stali się z mocy prawa ich właścicielami – opłaty przekształceniowe z tytułu przekształcenia ponoszone są przez okres 20 lat. Zainteresowani mogą zapłacić opłatę przekształceniową jednorazowo, bądź po dokonaniu kilku rocznych wpłat podjąć decyzję o jednorazowej zapłacie pozostałej kwoty opłaty. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłat. W przypadku pozytywnej zmiany na rynku nieruchomości i zaobserwowania wzrostu wartości nieruchomości, uzasadnione będzie przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych.

IV. DZIERŻAWA

Do wydzierżawienia przeznaczone zostaną grunty gminne o łącznej powierzchni 121,9058 ha. Kontynuacja dzierżawy gruntów nie wykorzystanych na realizację zadań własnych Gminy lub na sprzedaż. Dzierżawa nowych terenów każdorazowo poprzedzana jest opinią Wydziału Inwestycji i Planowania Przestrzennego Urzędu w przedmiocie ich przeznaczenia w planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo, względnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Czynnosc za wydzierżawione nieruchomości pobierany jest zgodnie z obowiązującymi stawkami zawartymi w Zarządzeniach Burmistrza Koronowa. Obecnie obowiązujące Zarządzenie Burmistrza Koronowa nr OR-S.0050.192.2019 z dnia 09 grudnia 2019 roku.

Gmina na dzień 01 stycznia 2020 r. dzierżawi grunty na cele:

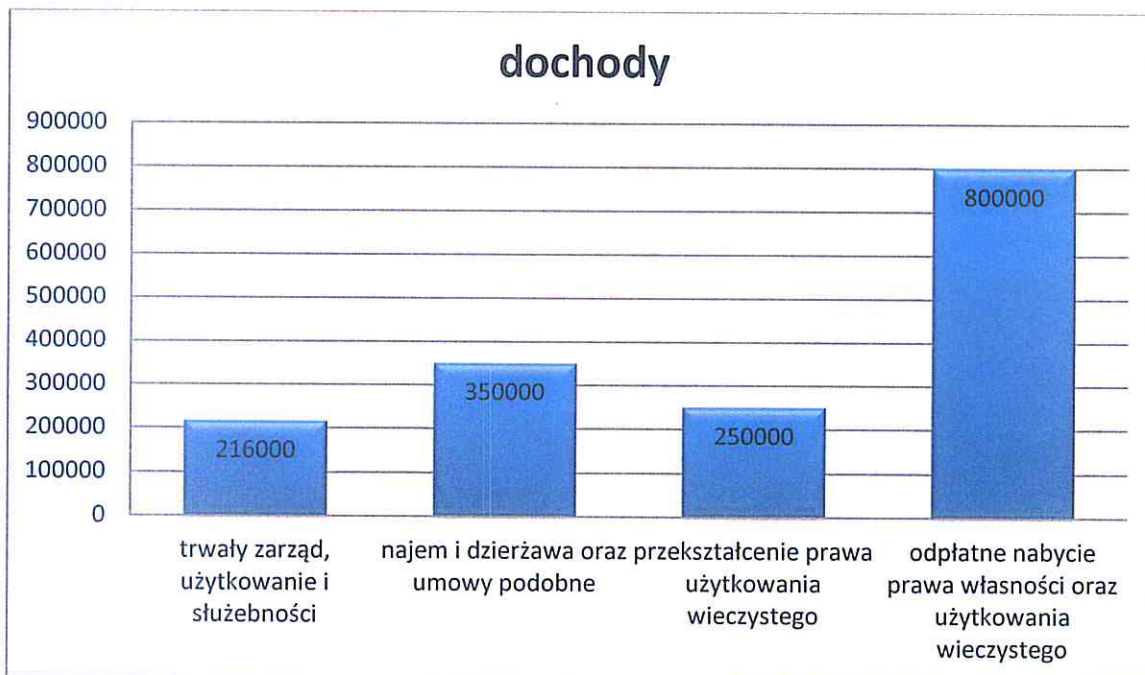
- grunty rolne 139,8244 ha,
- wody stojące 47,5285 ha,
- pod garażami i pom. gospodarczymi 0,3507 ha,
- warzywne i tereny zielone 4,3930 ha,
- handlu i usług 0,6585 ha,
- poprawy zagospodarowania posiadanych nieruchomości 0,0658 ha,
- ustawienia masztów antenowych 0,1026 ha,
- pole biwakowe 1,7547 ha.



V. DOCHODY Z GOSPODAROWANIA GMINNYCH ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

W latach 2020-2023 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2019. Ewentualny wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji. Dochody z tytułu gospodarki gruntami nieruchomościami planowane są w następującej wysokości:

- z tytułu opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności zaplanowano na kwotę 216 000,00 zł
- z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze zaplanowano na kwotę 350 000,00 zł;
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zaplanowano na kwotę 250 000,00 zł
- z tytułu wpływów z odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 800 000,00 zł



VI. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Koronowo w latach 2020-2022 w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w celu zapewnienia możliwości realizacji zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych. Przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli. Planuje się również nieodpłatne nabywanie nieruchomości od osób fizycznych, które zwrócą się z wnioskiem o przekazanie do zasobu nieruchomości Gminy, bez względu na ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Planuje się między innymi uregulowanie własności gruntów zajętych pod park miejski w Koronowie,

który obecnie jest własnością Parafii Rzymskokatolickiej pw. Wniebowzięcia NMP w Koronowie, uregulowanie stanów prawnych gruntów zajętych pod chodniki.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej przez Starostwo Powiatowe regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa przewidzianych do przekazania Gminie, 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, będzie to uzależnione od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych oraz od możliwości przeznaczenia odpowiednich środków z budżetu Gminy na nabycie. W razie konieczności dokonania innych nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku zapewnienia odpowiednich środków na ten cel w budżecie gminy. Ponadto organ wykonawczy będzie kierował wnioskami o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa niezbędnych do realizacji zadań własnych. Wydatki związane z nabywaniem nieruchomości szacowane są na kwotę około 300 000,00 zł rocznie.

BURMISTRZ

Patryk Mikołajewski

inspektor

Dorota Szulc

Kierownik Wydziału
Gospodarki Gruntami
i Gospodarki Komunalnej
Agnieszka Szwesta