

ZARZĄDZENIE Nr 71/2023

BURMISTRZA PISZA

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własność Gminy Pisz na lata 2023 - 2025.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Pisz, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Andrzej Szymborski

Zbigniew Waszkiewicz
Radca Prawny
BL/S/183

załącznik do Zarządzenia Nr 71/2023
Burmistrza Pisz z dnia 29 marca 2023 roku
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własność Gminy Pisz

I. Podstawa prawna gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 w/w ustawy do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Pisz i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Pisz.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Pisz gospodaruje Burmistrz Pisz w szczególności:

- 1) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnia wycenę tych nieruchomości;
- 3) wykonuje czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności;
- 4) zbywa oraz nabywa nieruchomości wchodzące w skład zasobu;
- 5) obciąża, wydzierżawia, wynajmuje nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; w drugim przypadku Burmistrz Pisz wykonuje w/w czynności na podstawie uchwały Nr XVII/167/07 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 30 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości będących własnością Gminy Pisz (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2008 r. Nr 2, poz. 42);
- 6) podejmuje 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 7) składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości będących własnością Gminy Pisz oraz o wpis w księdze wieczystej;
- 8) sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 9) dokonuje podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę;
 - a. dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
 - b. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c. wpływów osiągniętych 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 gospodarowania nieruchomościami zasobu.

Gmina Pisz gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację inwestycji związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

II. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Pisz.

Ewidencja zasobu nieruchomości Gminy Pisz prowadzona jest w formie elektronicznej przez wykorzystanie programu Microsoft Excel.

Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Pisz prawa do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Pisz nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

III. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Pisz oraz nieruchomości Gminy Pisz oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób nieruchomości Gminy Pisz.

W skład zasobu nieruchomości Gminy Pisz wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 1048,8833 ha, z czego:

- w bezpośrednim zarządzie są nieruchomości o łącznej powierzchni 922,9080 ha,
- w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy Pisz, są nieruchomości o łącznej powierzchni 17,3300 ha,
- dzierżawione są nieruchomości o łącznej powierzchni 97,5540 ha,
- użyczone są nieruchomości o łącznej powierzchni 11,0913 ha.

Natomiast powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 76,0967 ha.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Pisz wg stanu na dzień 1 lutego 2023 roku wynosi 1124,9800 ha.

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Pisz.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Pisz w latach 2023 – 2025 będzie odbywało się poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023, poz. 162);
- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy Pisz. W latach 2023 – 2025 nabywanie nieruchomości będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Pisz.

1. Zbywanie nieruchomości:

- a) zbycie nieruchomości w formie przetargów;
- b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W latach 2023 – 2025 przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Pisz będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu w następstwie dokonywanych na wniosek użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

3. Inne formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie, jak również zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie również poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

VI. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023 zostały zabezpieczone środki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości na następujące wydatki:

- a) dokumentację geodezyjną – 150.000,00 zł,
- b) wycenę nieruchomości – 57.600,00 zł,
- c) inne (ogłoszenia, opłaty sądowe, opłaty notarialne) 100.000 zł,

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą się utrzymywać na poziomie wydatków z roku 2023. W kolejnych latach przewiduje się zwiększenie wydatków związanych z wypłatą odszkodowań za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy Pisz.

VII. Dochody związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przewidywane są następująco:

1. Opłaty roczne:

- 1) opłaty za zarząd i użytkowanie – **6.500 zł**,
- 2) opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty roczne za przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności – **170.000 zł**,
- 3) czynsze dzierżawne - **420.000 zł**.

2. Sprzedaż nieruchomości - **4.550.000 zł**,

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - **150.000 zł**.

W latach 2023 – 2025 planuje się uzyskać dochód na poziomie roku 2023 i będzie on uzależniony od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze

przetargu, w trybie bezprzetargowym, zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zawierania umów dzierżawy lub najmu.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Pisz 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.

Z obrotu wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Pisz, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2023 – 2025 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ponadto nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie na wniosek zainteresowanych osób. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Pisz nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.