

**ZARZĄDZENIE NR 47/2020
WÓJTA GMINY WARLUBIE**

z dnia 5 czerwca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie
na lata 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 t.j.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 t.j. z późn. zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2020 – 2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom realizującym zadania z zakresu gospodarowania zasobem nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Warlubie

Krzysztof Michalak

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2020 – 2022

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r., poz. 65 t.j. z późn. zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art. 25 ust. 2a przywołanej ustawy, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania 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 gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r., poz. 65 t.j. z późn. zm.) oraz o przepisy miejscowe stanowione przez Radę Gminy Warlubie. Zasób ten wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2020 – 2022 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.

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

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 205,3367 ha, w tym:

- Użytki rolne 32,8439 ha, w tym:
 - Grunty orne 30,4439 ha
 - Sady 0,0046 ha
 - Łąki trwałe 0,65 ha
 - Pastwiska trwałe 1,6012 ha
 - Grunty rolne zabudowane 0,1442 ha
- Grunty leśne 5,7928 ha, w tym:
 - Lasy 4,207 ha
 - Grunty zadrzewione i zakrzewione 1,5858 ha
- Grunty zabudowane i zurbanizowane 159,3515 ha
 - Tereny mieszkaniowe 0,518 ha
 - Tereny przemysłowe 2,9099 ha
 - Inne tereny zabudowane 6,7649 ha

- Zurbanizowane tereny niezabudowane 0,8085 ha
- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 2,496 ha
- Tereny komunikacyjne 145,8542 ha
- Tereny różne 1,095 ha
- Wody 2,037 ha
- Nieużytki 4,2165 ha

Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 1,6283 ha.

II. Prognoza w zakresie udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

W latach 2020 – 2022 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałą zarząd – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Gmina Warlubie w latach 2020 – 2022 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. Do zbycia przeznaczane będą zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane.

Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywać się będzie po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Warlubie pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Warlubie, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Warlubie następować będzie w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych, poprzez komunalizację, na podstawie decyzji administracyjnych. Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2020 – 2022 nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warlubie, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

Uchwałą Nr III/23/2018 Rady Gminy Warlubie z dnia 20 grudnia 2018 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2019 – 2023, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Warlubie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do końca 2023 roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2020 – 2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania

mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowana sprzedaż lokali.

III. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki na zakup nieruchomości, usługi geodezyjne i kartograficzne, dokumenty geodezyjne, oszacowanie wartości nieruchomości, publikację ogłoszeń w mediach, opłaty notarialne i sądowe.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Warlubie. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

IV. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

W latach 2020 – 2022 prognozuje się wzrost wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych. Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

V. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

W latach 2020 – 2022 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Nie planuje się przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Warlubie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności realizację zadań publicznych i potrzeby socjalno – bytowe społeczności lokalnej. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia, w celu zwiększenia dochodów gminy.

Zakłada się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Przewiduje się systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony praw własności Gminy Warlubie do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie oraz bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu.

Planuje się określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu oraz oddanych w użytkowanie wieczyste, w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania.