Załącznik Nr 1do Zarządzenia Nr18/2017
Wójta Gminy Wydminy
z dnia 14 lutego 2017 roku

Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Wydminy na lata 2017 - 2019

I. Podstawa prawna.

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.2147 ze zm.)

2. 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 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
   d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

3. 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 2017 r., 2018 r. i 2019 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. 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 na dzień 31 grudnia 2016 roku.

1. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w zasobie nieruchomości znajduje się **510,8266 ha** gruntów w tym:
1) użytki rolne o powierzchni 86,6380 ha;
2) lasy i grunty zadrzewione o powierzchni 7,7700 ha;
3) tereny zabudowane o powierzchni 28,1979 ha;
4) tereny rekreacyjne o powierzchni 9,2063 ha;
5) tereny pod drogami o powierzchni 350,2948 ha;
6) pozostałe tereny o powierzchni 28,4196 ha.

2. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w użytkowaniu wieczystym znajduje się **0,3569 ha.**

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wydminy.

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wydminy w latach 2017–2019 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 (tekst jedn. Dz. U. z 1998

r., Nr 133 poz. 872 ze zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.2147 ze zm.),

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

2. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2017–2019 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Wydminy.

1. Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub z jego brakiem w związku z czym wydawane są i będą decyzje o warunkach zabudowy.

2. W roku 2017 roku przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

1) **w drodze przetargu nieograniczonego:**
   a) sprzedaż nieruchomości gruntowych z wydanymi warunkami zabudowy;
   b) sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych;
2) **w drodze bezprzetargowej:**
   a) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
   b) sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych;

3. W latach 2017–2019 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Wydminy w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

1) W latach 2017 - 2019 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych lokalami użytkowymi. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie ok. **3** nieruchomości.

5. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

1) 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.
2) Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Wydminy obejmuje: ok. 355 umów dzierżawy gruntów pod działalność usługową, handlową, gastronomiczną, ogrody

przydomowe, garaże, budynki gospodarcze, krótkotrwałe umowy na cele rekreacyjne, imprez widowiskowe, rolne i inne. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2017–2019 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

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

1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2017 r. ok. 40 tyś. zł.
2. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:
   1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
   2) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
   3) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
   4) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.
3. 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 2017–2019:**
   1) prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą ok. 840,00 zł w 2017 r;
   2) W latach 2018-2019 przewiduje się wzrost wpływów w tej grupie dochodów, poprzez aktualizację opłat wynikających z tytułu użytkowania wieczystego.
2. **Dochody z dzierżawy:**
   1) W roku 2017 planuje się uzyskać dochód w wysokości **ok. 170 tys. zł**.
   2) W latach 2018–2019 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2017.
3. **Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości:**
   1) w roku 2017 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 250 tys. zł

2) w latach 2018 -2019 Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada wzrost dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości 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 spadkiem w 2018 r. Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2017 r. – 350 tys. zł; w 2018 r. –200 tys. zł. w 2019 r. – 200 tys.

4. Na dzień opracowania niniejszego planu Gmina Wydminy jest właścicielem 4,4244 ha przekazanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadających osobowości prawnej, są to: Zespół Szkół Ogólnokształcących w Wydminach, Zespół Szkół w Gawlikach Wielkich, Szkoła Podstawowa im. Feliksa Nowowiejskiego w Wydminach Filia w Zelkach oraz Szkoła Podstawowa im. Feliksa Nowowiejskiego w Wydminach Filia w Talkach. Jednostki na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty zwolniona jest z opłaty trwałego zarządu.

5. W latach 2017 – 2019 nie przewiduje się oddania nieruchomości w trwały zarząd. Dopuszcza się przypadki wygaszenia trwałego zarządu, zmiany jednostki zarządzającej nieruchomością lub oddania nieruchomości w trwały zarząd w przypadku wystąpienia zmian organizacyjnych, związanych z funkcjonowaniem jednostek, którym to prawo przysługuje.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. W latach 2017 - 2019 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Wydminy następujących czynności:

1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania - określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
2) 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;
3) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz

składanie wniosków o założenie księgi wieczystej; w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno – prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

Wójt Gminy Wydminy
/-/ mgr inż. Radosław Król