Załącznik do zarządzenia nr 108/2020

Wójta Gminy Kobylanka

z dnia 15 grudnia 2020

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOBYLANKA NA LATA 2020-2022**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.1990) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art.25 ust 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

I. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

II. prognozę:

1) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

3) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

4) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

III. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kobylanka na lata 2021-2023 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

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 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz.1990) oraz uchwałę Nr VII/48/99 Rady Gminy Kobylanka z dnia 22 kwietnia 1999 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie Gminy Kobylanka i uchwałę Nr XII/75/99 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany Uchwały w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie Gminy Kobylanka.

1. **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOBYLANKA**
2. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 284,1646 ha w tym grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Kobylanka stanowią 2,5826 ha. W trwałym zarządzie znajduje się 2,3904 ha gruntów gminnych, które zostały oddane w zarząd placówkom oświatowym, które zgodnie z przepisami prawa są zwolnione z opłat z tego tytułu.
3. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 10,2356 ha.
4. **PROGNOZA**
5. **UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU**

**Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu**

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2021 – 2023 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę,

Planuje się nieodpłatne nabycie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w Szczecinie na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 396 z późn. zm.) nieruchomości położonej w obrębie Rekowo o powierzchni 0,27 ha z przeznaczeniem na urządzenie placu zabaw i terenu rekreacyjnego oraz nieruchomości zajętych pod drogi położonych w obrębie Morzyczyn, oznaczonych geodezyjnie nr: 433/1, 433/2, 440/1 i 440/2 o łącznej o powierzchni 0,7636 ha a także na poszerzenie działki drogowej oznaczonej geodezyjnie nr 212 w obrębie Niedźwiedź. Powierzchnia zostanie określona po dokonaniu podziału geodezyjnego.

Zamierza się sukcesywne nabywanie działek wchodzących w skład ciągów komunikacyjnych, przeznaczonych pod drogi publiczne klasy dojazdowej zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a w szczególności działek nr: 118/13, 116/67, 116/69, 116/57, 116/61, 116/65, 116/60, 116/63, 116/71, 116/55, 116/54, 118/15, 109/8, 116/51, 896/1 z obrębu Jęczydół, 516/1 i 517 z obrębu Morzyczyn, 65/4 z obrębu Kobylanka o łącznej powierzchni 1,1191 ha. Dodatkowo planuje się zakup terenu celem poszerzenia działek drogowych nr: 209/1 i 212 w obrębie Niedźwiedź o powierzchni około 0,05 ha. Szacowany koszt około 400 tys. zł. Cena nieruchomości do zakupu będzie ustalana w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

1. komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych z mocy (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.),
2. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych między innymi pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133 poz. 872 z późn. zm), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990), na podstawie art.12 ust.4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.),
3. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Kobylanka, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2021 – 2023 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to między innymi od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie.

**Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości**

1. **Zbywanie nieruchomości**

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonaniu analizy gruntów będących w dyspozycji Gminy Kobylanka pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne gminy, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone do sprzedaży na rzecz innych podmiotów.

W latach 2021-2023 zamierza się przeznaczyć do sprzedaży następujące nieruchomości:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| obręb | nr działki | Pow. w m2 | Przewidywana cena do osiągnięcia zł |
| Morzyczyn | 1355/2 | 678 | 141.000,00 |
| Morzyczyn | 1428 | 470 | 94, 000,00 |
| Morzyczyn | 1429 | 343 | 68.600,00 |
| Morzyczyn | 1430 | 268 | 53.600,00 |
| Morzyczyn | 1431 | 397 | 79.400,00 |
| Morzyczyn | 1439 | 266 | 53.200,00 |
| Morzyczyn | 1440 | 316 | 63.200,00 |
| Morzyczyn | 1441 | 318 | 63.600,00 |
| Morzyczyn | 1442 | 321 | 64.200,00 |
| Morzyczyn | 1443 | 318 | 63.600,00 |
| Morzyczyn | 1444 | 315 | 63.000,00 |
| Morzyczyn | 1445 | 317 | 63.400,00 |
| Morzyczyn | 1446 | 320 | 64.000,00 |
| Morzyczyn | 1447 | 304 | 60.800,00 |

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali zgodnie z Uchwałą Nr VII/48/99 Rady Gminy Kobylanka z dnia 22 kwietnia 1999 r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie Gminy Kobylanka i uchwałą Nr XII/75/99 Rady Gminy Kobylanka z dnia 30 września 1999 r. w sprawie zmiany Uchwały w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie Gminy Kobylanka.

Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy. Sprzedaż na rzecz najemców lokali komunalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców ich wykupieniem.

Uchwałą Nr XIV/90/19 Rady Gminy Kobylanka z dnia 24 października 2019 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kobylanka na lata 2019-2024. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców gminy, poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. **Dzierżawa i najem**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2021 – 2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów i najmu pomieszczeń użytkowych. W przypadku zakończenia ważności umów na bieżąco będą rozpatrywane wnioski dotychczasowych dzierżawców i najemców dotyczące sposobu dalszego korzystania z tych nieruchomości. Nie wyklucza się również zawarcia nowych umów dzierżaw w stosunku do terenów nowo pozyskanych lub po stwierdzeniu możliwości zagospodarowania nieruchomości w formie dzierżawy lub najmu.

1. **Użyczenie**

Gmina Kobylanka może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2019 r. zawartych było dziewięć umów użyczenia . Nie wyklucza się również zawarcia nowych umów użyczenia dla tego rodzaju podmiotów.

1. **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.2040) w roku 2019 z mocy ww. ustawy zostało przekształconych w prawo własności cztery nieruchomości. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba, że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowo.

1. **POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOSCI DO ZASOBU**

Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu wiąże się z ponoszeniem wydatków przez Gminę w związku z przygotowaniem nieruchomości do ww. czynności. Wydatki te stanowią głównie koszty:

1) sporządzenia operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności;

1. usług geodezyjnych związanych z podziałem geodezyjnym i wznowieniem granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
2. zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
3. opłat sądowych oraz koszty sporządzenia umów notarialnych;
4. wykupu nieruchomości;
5. wypłaty odszkodowań za grunty przejęte pod drogi.

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w uchwale budżetowej Gminy Kobylanka, podejmowanej corocznie na dany rok budżetowy.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w tym również wydatki związane z wypłatą odszkodowań wyniosą w 2021 roku około 400.000,00 zł.

Planuje się systematyczną wypłatę odszkodowań za grunty przejęte pod drogi według kolejności ich przejęcia na rzecz Gminy Kobylanka oraz złożonych wniosków.

Aktualnie pozostają do wypłaty odszkodowania za następujące nieruchomości:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| obręb | nr działki | Pow. w m2 | Szacowana kwota odszkodowania w zł |
| Bielkowo | 6/2 | 871 | 34.800,00 |
| Kobylanka | 65/10 | 403 | 13.300,00 |
| Kobylanka | 65/11 | 1993 | 68.280,00 |
| Kobylanka | 312/6 | 2509 | 95.740,00 |
| Kobylanka | 65/25 | 547 | 20.800,00 |
| Kobylanka | 65/26 | 969 | 38.800,00 |
| Kobylanka | 56/13 | 4176 | 159.000,00 |
| Kobylanka | 56/24 | 615 | 23.000,00 |
| Kobylanka | 56/32 | 194 | 7.000,00 |
| Kobylanka | 56/11 | 4320 | 164.000,00 |
| Kobylanka | 56/12 | 197 | 7.000,00 |

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

1. **WPŁYWÓW OSIĄGANYCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Kobylanka w 2020 r. wynoszą 10.153,00 zł. Wpływy w latach 2021-2022 przewidziane są na tym samym poziomie.

1. **DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

W roku 2020 obowiązuje ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste.

W prognozowanym okresie rozważana jest sprawa aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

1. **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kobylanka wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i konieczności realizacji zadań publicznych. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu uzależnione będzie także od stopnia zainteresowania nabywców i złożonych wniosków.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie kierunki działań Wójta Gminy Kobylanka w zakresie zagospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.