

**ZARZĄDZENIE Nr 114/2016**  
**BURMISTRZA NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**  
**z dnia 2 grudnia 2016r**

w sprawie: **przyjęcia „Planu wykorzystywania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2017-2019”**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) i art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego **zarządza, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2017-2019” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.**

Wykonanie zarządzania powierza się inspektorowi ds. gospodarki gruntami i geodezji.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**BURMISTRZ**  
  
mgr Paweł Mierzwiak

## **PLAN**

### **WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI NA LATA 2017-2019**

#### **I. Podstawa prawna**

Gminny zasób nieruchomości jest to wydzielona majątek, w skład którego wchodzi nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, a które jednocześnie nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego. W stosunku do gminnego zasobu nieruchomości istnieje ustawowy obowiązek sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości, który wynika z art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Obowiązek ten spoczywa na burmistrzu jako na organie odpowiedzialnym za funkcjonowanie zasobu.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystany na cele rozwojowe gminy, a w szczególności na rozwój budownictwa mieszkaniowego i związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej a także na rozwój działalności inwestycyjnej. Gospodarowanie nieruchomościami z zasobu Gminy Nowogród Bobrzański, odbywa się w oparciu o niżej wymienione prawne formy przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny:

- sprzedaż, darowizna, zamiana, wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki,
- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność),
- oddawanie nieruchomości do korzystania na podstawie umów dzierżawy, najmu, użyczenia,
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
- nabywanie nieruchomości do zasobu gminnego.

Ewidencjonowanie zasobu obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Nowogród Bobrzański praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości.

Gmina Nowogród Bobrzański posiada dostęp do bazy danych z katastru miasta i gminy Nowogród Bobrzański prowadzonego przez Starostę Zielonogórskiego, co umożliwia uzyskanie pełnej wiedzy o stanie ilościowym i powierzchniowym nieruchomości posiadanych przez gminę. Wszelkie zmiany w rejestrach dokonuje Starosta Zielonogórski - Gmina nie ma możliwości samodzielnego wprowadzania zmian w tym programie. W maju 2014 roku na mocy porozumienia ze Starostwem Powiatowym w Zielonej Górze otrzymano dostęp do bazy danych i budynków co pozwoliło na założenie rejestru mienia gminnego.

Y

Kierunki wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański wynikają z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański oraz z opracowanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego.

Plan wykorzystania zasobu opracowany na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański 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 nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański,
  - e) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

## **II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu,
- 3) sporządzeniu planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonaniu 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 oraz założenia Ksiąg Wieczystych i wpisy w nich.

## **III. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości**

W wyniku procesów komunalizacyjnych, począwszy od dnia wejścia w życie ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych tj. od dnia 27 maja 1990r. majątek Gminy Nowogród Bobrzański ulegał zwiększeniu. Niniejszym planem objęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takie do których Gmina Nowogród Bobrzański posiada tytuł własności.

Ogólna powierzchnia gminnego zasobu Gminy Nowogród Bobrzański na dzień zatwierdzenia niniejszego planu wynosi 668,09 ha w tym:

- zasób nieruchomości	– 635,310 ha
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste	– 32,7761 ha
- grunty oddane w trwały zarząd	– 8,0494 ha
- grunty oddane w nieodpłatne użytkowanie	– 7,0557 ha
- grunty zasobu wydzierżawione	– 269,15 ha

Gmina Nowogród Bobrzański jest właścicielem 144 budynków, w tym:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) budynków mieszkalnych w 100% własność gminy | – 13 obiektów, |
| b) stanowiące współwłasność Gminy              | – 19 obiektów, |
| c) szkoły podstawowe                           | – 4 obiekty,   |
| d) gimnazja                                    | – 1 obiekt,    |
| e) przedszkola                                 | – 2 obiekty,   |
| f) domy Kultury                                | – 1 obiekt,    |
| g) domy przedpogrzebowe                        | – 2 obiekty,   |
| h) remizy OSP                                  | – 6 obiektów,  |
| i) sale wiejskie                               | – 8 obiektów,  |
| j) budynki biurowe                             | – 1 obiekt,    |
| k) ośrodki zdrowia                             | – 1 obiekt,    |
| l) budynki oczyszczalni ścieków                | – 2 obiekty,   |
| m) budynki na stacjach uzdatniania wody        | – 3 obiekty,   |
| n) budynki gospodarcze                         | – 61 obiektów, |
| o) hale sportowe                               | – 2 obiekty,   |
| p) pozostałe budynki                           | – 19 obiektów. |

Ponadto w dyspozycji gminy jest 109 lokali mieszkalnych w tym 20 lokali socjalnych.

#### IV. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu gminy

Planuje się wyznaczyć do zbycia nieruchomości trybie przetargowym:

##### 1) Nieruchomości na terenie miasta Nowogród Bobrzański

	Przeznaczenie nieruchomości	Oznaczenie działek	Szacowany dochód*
a)	budownictwo mieszkaniowe w rejonie ul. Promykowej nieruchomości - 8 działek	650/13, 650/14, 650/15, 650/17, 650/20, 650/21, 650/21, 650/22	280 tys. zł
b)	budownictwo mieszkaniowe z możliwością zabudowy usługowej przy ul. Promykowej - 2 działki	650/27, 650/28	60 tys. zł.
c)	budownictwo usługowe przy ul. Unii Europejskiej - 1 działka	650/32 o pow. 0,4416 ha	150 tys. zł
d)	budownictwo mieszkaniowe i usługowe przy ul. Unii Europejskiej - 15 działek	650/44, 650/45, 650/46, 650/47, 650/48, 650/49, 650/50, 650/59, 650/58, 650/57, 650/56, 650/55, 650/54, 650/53, 650/52	530 tys. zł
e)	budownictwo mieszkaniowe przy ul. Dworcowej - 2 działki	1349/4, 1349/5	50 tys. zł
f)	zabudowa szeregowa garaży przy ul. Miodowej	1654/12 o pow. 0,0240 ha (udziały w nieruchomości)	10 tys. zł
g)	zabudowa rekreacyjną przy ul. Wędkarzy 4 działki	1842/23, 1842/24, 1842/28, 1842/29	100 tys. zł
h)	działka zabudowana budynkiem starej stacji PKP przy ul. Kolejowej - 3 działki	564/4	150 tys. zł
i)	budownictwo przemysłowe ul. Energetyków i Poczta	1856/1, 1856/4, 1856/5	400 tys. zł
	Łącznie szacowany dochód		1 730 000 zł

## 2) Nieruchomości na terenie wsi przeznaczone do zbycia w trybie przetargowym

	Przeznaczenie nieruchomości - pod budownictwo mieszkaniowe	Oznaczenie działek	Szacowany dochód*
a)	Kaczenice	57/11, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7/57/8, 57/9	350 tys. zł
b)	Niwiska ul. Zielonogórska	213/4, 213/5, 213/6, 212/10, 212/11	80 tys. zł
c)	Drągowina	169/2 o pow. 0,0702 ha	7 tys.zł
d)	Przybymierz	86/10, 86/11, 86/12, 250/2, 250/3, 132/4	120 tys.zł
e)	Urzuty	9/1, 9/2, 9/3, 9/4	120 tys. zł
f)	Bogaczów	473/6, 473/7, 473/9, 473/11	100 tys. zł
g)	Dobroszów Wielki	143, 142	40 tys.zł
	Łącznie		817 000 zł

\* Szacowania dokonano na podstawie analizy cen rynkowych i uzyskanych w transakcjach sprzedaży nieruchomości w latach 2014 - 2015

## 3) Pod tereny zielone, powiększenie działek przyległych i gr. rolne na terenie wiejskich i miście (sprzedaż w formie przetargowej i bezprzetargowej)

Na terenie gminy Nowogród Bobrzański przewiduje się, że w latach 2017-2019 zostanie sprzedanych ok 20 nieruchomości z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz około 5 działek podlegających sprzedaży w drodze bezprzetargowej dla długoletnich dzierżawców (umowy dzierżawy 10 letnie).

## 4) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

1. W roku 2017 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanymi garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach poprzednich szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności może być ok. 3 nieruchomości i na tym samym poziomie ilość przyjmuje się również na lata 2017-2019. Zakłada się kontynuowanie zasady udzielania bonifikaty przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego grunt w prawo własności dla użytkownika wieczystego na jego indywidualny wniosek. Udzielenie bonifikaty będzie odbywać się zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 maja 2012 r. nr XXIII/141/12 w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat.

2. Rozdysponowanie nieruchomości w drodze sprzedaży rozważa się w stosunku do tych, których stan techniczny wymagałby znacznych nakładów na ich utrzymanie i remont. W pierwszej kolejności będą zbywane nieruchomości, będące we wspólnotach mieszkaniowych w których gmina ma tylko niewielkie udziały oraz lokale mieszkalne wymagające poważnych nakładów na remont. Na koniec roku 2016 w zasobie Gminy znajduje się 109 lokali mieszkalnych w tym 20 lokali socjalnych.

Zakłada się kontynuowanie zasady udzielania bonifikaty przy zakupie lokalu dla najemcy na jego indywidualny wniosek złożony do Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim. Sprzedaż lokali użytkowych będzie odbywać się zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. nr VIII/38/11 w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

3. Podstawową formą nabywania nieruchomości na rzecz gminy będzie umowa darowizny. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

W razie konieczności dokonania innych nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na w/w zadania.

Ponadto w razie zaistnienia takiej możliwości organ wykonawczy będzie kierował wnioskami o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych.

4. W latach 2017-2019 nie planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pod garażami i działkami budowlanymi oddanymi w użytkowanie wieczyste dla osób fizycznych i prawnych na terenie miasta i gminy Nowogród Bobrzański. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, usługi, handel i przemysł została przeprowadzona w roku 2008.

5. Dochody z dzierżawy gruntów w latach 2017-2019 zakłada się, że pozostaną na podobnym poziomie dochodów z roku 2016 tj. ok. 41 tys. zł/rocznie. Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

6. Dochody z najmu bazy mieszkaniowej, lokali użytkowych i budynków gospodarczych w latach 2017-2019 zakłada się, że pozostaną na podobnym poziomie dochodów z roku 2016 tj. ok. 250 tys. zł/rocznie.

7. W zakresie wydatków związanych ze zbywaniem oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu (są to głównie koszty sporządzania operatów szacunkowych, dokumentacja geodezyjna, ogłoszenia przetargowe, wpisy w Księgach Wieczystych, opłaty sądowe), biorąc pod uwagę ich poziom z lat poprzednich oraz zaplanowanych działań mogą one się kształtować w granicach 100 tys. zł/rocznie.

#### **V. Pozostałe działania związane z gospodarowaniem i wykorzystaniem zasobu nieruchomości**

W celu prawidłowego wykorzystania i zarządzania zasobem nieruchomości, przyjmuje się:

- 1) kontynuowanie procesu regulacji stanów prawnych w księgach wieczystych, oraz zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowogród Bobrzański,
- 2) przekazanie nieruchomości komunalnych niezbędnych do funkcjonowania gminnych instytucji,
- 3) przekazanie sołectwom nieruchomości gminnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sołectw.

## Szacowanie planowanych dochodów w latach 2017-2019

Lp.	Sposób udostępniania nieruchomości	2017 Planowane dochody w tys. zł	2018 Planowane dochody w tys. zł	2019 Planowane dochody w tys. zł
1.	Sprzedaż nieruchomości	250 Pow. ok 3 ha	300 Pow. ok 3 ha	300 Pow. ok 3 ha
2.	Dzierżawa nieruchomości	40	42	44
3.	Najem nieruchomości	250	260	270
4.	Użytkowanie wieczyste gruntu	60	55	50
5.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności	6	7	7
6.	Razem	606	664	671

Niniejszy 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. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2017r., 2018r., 2019r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami, uchwale Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości i z Uchwałą Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 maja 2012 r. nr XXIII/141/12 w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wysokości stawek procentowych tych bonifikat.

BURMISTRZ

  
mgr Paweł Mierzwiak