

ZARZĄDZENIE NR 98/2020
BURMISTRZA NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO

z dnia 29 czerwca 2020 r.

w sprawie „Planu wykorzystywania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański 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) i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2020 r. poz. 284 i 471) Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2020-2022” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzania powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Nowogrodu
Bobrzańskiego

Paweł Mierzwiak

Plan wykorzystywania zasobu nieruchomości Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2020-2022

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 budynków co pozwoliło na założenie rejestru mienia gminnego.

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 osiąganych 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 666,23 ha w tym:

- grunty oddane w użytkowanie wieczyste - 31,2061 ha
- grunty oddane w trwały zarząd – 7,6171 ha
- grunty oddane w nieodpłatne użytkowanie – 2,2919 ha
- grunty zasobu wydzierżawione - 260,10 ha

Gmina Nowogród Bobrzański jest właścicielem 146 budynków, w tym:

- a) budynków mieszkalnych w 100% własność gminy - 52 obiektów,
- b) stanowiące współwłasność Gminy - 45 obiektów,
- c) szkoły podstawowe - 3 obiekty,
- d) przedszkola - 2 obiekty,
- e) domy Kultury - 1 obiekt,
- f) domy przedpogrzebowe - 2 obiekty,
- g) remizy OSP - 6 obiektów,
- h) sale wiejskie - 8 obiektów,

- i) budynki biurowe - 1 obiekt,
- j) hale sportowe - 2 obiekty
- k) budynki oczyszczalni ścieków - 2 obiekty,
- l) budynki na stacjach uzdatniania wody - 3 obiekty,
- m) budynki gospodarcze - 52 obiektów,
- n) pozostałe budynki – 7 obiektów.

Ponadto w dyspozycji gminy jest 98 lokali mieszkalnych.

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*
budownictwo mieszkaniowe w rejonie ul. Promykowej nieruchomości - 5 działek	650/13, 650/14, 650/15, 650/22, 650/16	270.000,00 zł
budownictwo usługowe przy ul. Unii Europejskiej - 1 działka	650/32	100.000,00 zł
Budownictwo mieszkaniowo-usługowe przy ul. Unii Europejskiej – 14 działek	650/44, 650/45, 650/46, 650/47, 650/48, 650/49, 650/50, 650/59, 650/58, 650/56, 650/55, 650/54, 650/53, 650/52	560.000,00 zł.
budownictwo mieszkaniowe przy ul. Dworcowej - 2 działki	1349/4, 1349/5	50.000,00 zł
działka zabudowana budynkiem starej stacji PKP przy ul. Kolejowej	564/12	150.000,00 zł
budownictwo przemysłowe ul. Energetyków i Poczta	1856/1, 1856/5, 1856/6	250.000,00 zł
Budownictwo wielorodzinne i usługowe ul. Żarska	1677/5	160.000,00 zł
Budownictwo mieszkaniowe ul. Borówkowa	1149	220.000,00 zł
Łącznie szacowany dochód		1 760.000,00 zł

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

Przeznaczenie nieruchomości -pod budownictwo mieszkaniowe

Miejscowość	Oznaczenie działek	Szacowany dochód *
Kaczenice	57/11, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9	320.000,00 zł
Drągowina	169/2	7.000,00 zł
Przybymierz	86/11, 86/12, 250/2, 250/3	110.000,00 zł
Urzuty	9/1, 9/2, 9/3, 9/5	120.000,00 zł
Bogaczów	473/9	20.000,00 zł
Białowice	70/2	20.000,00 zł
Łącznie szacowany dochód		597.000,00 zł

* Szacowania dokonano na podstawie analizy cen rynkowych i uzyskanych w transakcjach sprzedaży nieruchomości w latach 2017-2019

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

Na terenie gminy Nowogród Bobrzański przewiduje się, że w latach 2020-2022 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 latach 2020-2022 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości niezabudowanych, lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach poprzednich szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność może być ok. 3 nieruchomości.

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 2019 w zasobie Gminy znajduje się 98 lokali mieszkalnych.

Zasady udzielania bonifikaty przy zakupie lokalu przez najemcę określone zostały określone w Uchwale nr VII/40/2019 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określania warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Nowogród Bobrzański na rzecz dotychczasowych najemców. Sprzedaż lokali użytkowych będzie odbywać się zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. nr VIII/38/II 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 wnioski o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych.

4. W latach 2020-2022 nie planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pod garażami i działkami budowlanym 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 2020-2022 zakłada się, że pozostaną na podobnym poziomie dochodów z roku 2019 tj. ok. 31 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 2020-2022 zakłada się, że pozostaną na podobnym poziomie dochodów z roku 2019 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 2020-2022

Lp.	Sposób udostępniania nieruchomości	2020	2021 Planowane	2022
-----	------------------------------------	------	----------------	------

	Planowane dochody w tys. zł	dochody w tys. zł	Planowane dochody w tys. zł
1. Sprzedaż nieruchomości	350 Pow. ok 3 ha	350 Pow. ok 3 ha	350 Pow. ok 3 ha
2. Dzierżawa nieruchomości	31	31	31
3. Najem nieruchomości	250	260	270
4. Użytkowanie wieczyste gruntu	30	30	30
5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności	6	7	7
6. Razem	667	678	688

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 2020r., 2021r., 2022r., 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.