

ZARZĄDZENIE NR 283/2018
WÓJTA GMINY BĘDZINO
Z DNIA 29 stycznia 2018 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Będzino na lata 2018 -2020**

Na podstawie art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust 1 pkt 3 i 23 ust 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 t.j. z dnia 2018.01.15zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Będzino na lata 2018 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


WÓJT
Henryk Broda

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BĘDZINO NA LATA 2018- 2020 DZIAŁ I.

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 t.j. z dnia 2018.01.15)

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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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 podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz.U.2017.459 t.j. z dnia 2017.03.02.), **ustawie o gospodarce nieruchomościami** oraz zgodnie z **Uchwałą nr XXI/144/12 Rady Gminy w Będzinie** z dnia 28 czerwca 2012 r. **W sprawie sprzedaży lokali komunalnych Uchwałą nr XXXIX/271/14 Rady Gminy w Będzinie** z dnia 11 marca 2014 r. **w sprawie bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości.** (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 17 kwietnia 2014 r. Poz. 1642)

DZIAŁ II

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu zasobem nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub 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.

Ponadto przewiduje się:

1. regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Będzino. Proces ten

polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Będzino.

2. dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Będzino (np. wznawianie granic, rozgraniczenia).

DZIAŁ III GRUNTY KOMUNALNE

Powierzchnia ogólna Gminy Będzino wynosi 16.613 ha, z tego grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wynoszą 385 ha .

Grunty przekazane w wieczyste użytkowanie obejmują działki w 12 miejscowościach na ogólną powierzchnię ponad 10 ha .

Analizując strukturę gruntów należy zauważyć , że przeważającą część gruntów stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane - stanowią około 75 % ogólnej powierzchni gruntów, będących własnością Gminy Będzino. Jak wynika z danych , w szczególności są to drogi i tereny przemysłowe. Znaczącą część gruntów stanowią użytki rolne , które stanowią około 23 % gminnego zasobu nieruchomości , i są w połowie wydzierżawione na cele rolnicze . Pozostałe użytki gruntowe -lasy , grunty zadrzewione i zakrzewione oraz nieużytki mają niewielki udział w ogólnej powierzchni gruntów komunalnych .

Rodzaje użytków gruntowych i gruntów znajdujących się w wieczystym użytkowaniu w poszczególnych obrębach ewidencyjnych przedstawiają tabele.

L.p.	Użytki gruntowe	Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
1	Użytki rolne	z tego:	69
		grunty orne	50
		sady	1
		łąki trwałe	7
		pastwiska trwałe	7
		grunty rolne zabudowane	3
		grunty pod rowami	1
2	Lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione	z tego:	8
		Lasy	1
		grunty zadrzewione i zakrzewione	7
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	z tego:	306
		tereny mieszkaniowe i przemysłowe	20
		inne tereny niezabudowane	6
		zurban.tereny niezabudowane	15
		tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	9
		tereny komunikacyjne -drogi	254

		użytki kopalne	2
4	Nie użytki		2
		RAZEM	385

Grunty komunalne przekazane w wieczyste użytkowanie

L.p.	Obręb ewidencyjny	Ilość działek	Powierzchnia działki w ha
1	Kładno	1	0,0007
2	Śmiechów	2	0,8200
3	Strzepowo	1	0,0200
4	Smolne	1	0,0200
5	Wierzchomino	2	0,1600
6	Dobrzyca	1	0,1400
7	Będzino	21	4,3681
8	Popowo	1	0,1400
9	Dobre	2	0,0700
10	Mścice	4	1,8877
11	Borkowice	15	2,1591
	RAZEM	51	9,7856

BUDYNKI I OBIEKTY KOMUNALNE

Gmina Będzino jest właścicielem i współwłaścicielem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz innych nieruchomości zabudowanych, min. obiektów publicznych, których głównym celem jest działalność administracyjna, oświatowa, kulturalna, opieka zdrowotna, społeczna itp. Nieruchomości są w części wydzierżawiane i wynajmowane zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym.

Podział według sposobu zagospodarowania mienia komunalnego przedstawia się następująco:

- 28 budynków w posiadaniu Gminy, będących współwłasnością – 15 budynków,
- 47 lokali mieszkalnych,
- 27 lokali użytkowych,
- 4 domy kultury,
- 3 biblioteki,
- 9 świetlic wiejskich,
- 2 przedszkola,
- 1 żłobek
- 4 szkoły podstawowe.

INFRASTRUKTURA KOMUNALNA

Drogi

Na system komunikacyjny gminy Będzino składa 191,5 ha dróg , co stanowi długość 90,0 km , w tym : dróg utwardzonych 26,2 km. Wartość majątku przeznaczona na utrzymanie dróg publicznych ulic i placów wynosi ponad 4,6 mln zł

Sieć wodociągowa

Wartość wodociągów gminnych wg ewidencji środków trwałych wynosi 10,5 mln zł .
Sieć wodociągowa obejmuje całą Gminę Będzino , łączna długość sieci wynosi około 134 km.

Sieć kanalizacyjna

Gmina Będzino dysponuje siecią kanalizacyjną o długości 14,84 w Mścicach (14,84 km).
Wartość kanalizacji sanitarnej wynosi ponad 3 mln zł.

Gmina Będzino nie posiada innych praw niż prawo własności majątkowej.

ZAGOSPODAROWANIE MIENIA W 2018 r.

Mienie komunalne wydzierżawione			
1	Dzierżawa gruntów na cele rolnicze przez osoby fizyczne	50 dzierżawców 13 miejscowościach	Ogólna powierzchnia gruntów wydzierżawionych ponad 30 ha
2	Dzierżawa gruntów na cele rolnicze przez osoby prawne	1 dzierżawca 1 miejscowość	Ogólna powierzchnia gruntów wydzierżawionych ponad 1,3 ha
3	Dzierżawa gruntów na cele nierolnicze przez osoby fizyczne	21 dzierżawców 2 miejscowościach	Ogólna powierzchnia gruntów wydzierżawionych ponad 0,0385 ha
4	Dzierżawa gruntów na cele nierolnicze przez osoby prawne	1 dzierżawca 1 miejscowość	Ogólna powierzchnia gruntów wydzierżawionych ponad 0,0400 ha

Mienie komunalne wynajęte

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH KOMUNALNYCH

- 8 budynków mieszkalnych z 12 lokalami o pow. uż. - 792,74m²,
- 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 29 lokalami o pow. uż. – 1.271,10m²,
- 4 bud, użyt. publicznej (szkoły i świetlice) z 6 lokalami o pow. uż. – 352,92m²

OGÓLEM; 47 LOKALI MIESZKALNYCH O POW. UŻYT 2416,76 m

Mienie komunalne oddane w wieczyste użytkowanie			
1	Osoby fizyczne	24 użytkowników wieczystych	
2	Osoby prawne	5 użytkowników	

DZIAŁ IV

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Będzino.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Będzino w latach 2018 – 2020 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę;
2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
3. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.
Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2018 – 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

DZIAŁ V

Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Będzino.

1. Zbywanie nieruchomości.

a. zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów Gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych Gminy.

W latach 2018 – 2020 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

b. w drodze przetargu nieograniczonego – sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne .

c. prognozuje się systematyczną sprzedaż gruntów przyległych do wspólnot mieszkaniowych

d. sprzedaż

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

a. nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub najmu.

b. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2018 -2020 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz użyczenia.

DZIAŁ VI

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

1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, które wyniosą **200. tys. zł** rocznie. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na :

a. sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;

b. usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;

c. koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;

d. opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

e. odszkodowania za grunty pod obwodnice.

2. 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.

DZIAŁ VII

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Planowane dochody z tytułu sprzedaży mienia gminnego w roku 2018

LP	Planowane działki do sprzedaży	Obręb ewidencyjny	Cena wywoławcza	Podatek Vat	Pow. działki	Uwagi
1	645/2	Koszalin	60 000,-	23 %	Działka pow. 0,1212 ha	
7	142/8	Tymień	300 000,-	23%	Działka pow. 1, 021 ha	
10	61/13	Tymień	159 758,-	23%	Działka pow. 0,6495 ha	
11	9/17	Dobre	1 391 000,-	23%	Działka pow. 1,6999 ha	
Razem plan			1 910 758			

Lokale mieszkalne przewidziane do sprzedaży w 2018 r.

LP	Planowana ilość mieszkań do sprzedaży	Średnia wartość lokalu	Średnia wartość lokalu po bonifikacie	Planowana wartość sprzedaży
1	2 mieszkania	100.000,-	60.000,-	120.000,-

Lokale mieszkalne przewidziane do sprzedaży w 2019 r.

LP	Planowane działki do sprzedaży	Obręb ewidencyjny	Cena wywoławcza	Podatek Vat	Pow. działki	Uwagi
1	645/2	Koszalin	60 000,-	23 %	Działka pow. 0,1212 ha	
2	142/8	Tymień	300 000,-	23%	Działka pow. 1, 021 ha	
3	61/13	Tymień	159 758,-	23%	Działka pow. 0,6495 ha	
4	9/17	Dobre	1 391 000,-	23%	Działka pow. 1,6999 ha	
5	100/1	Mścice	180 000,-	23%	Działka pow. 0,7700 ha	
Razem plan			2 090 758			

LP	Planowana ilość mieszkań do sprzedaży	Średnia wartość lokalu	Średnia wartość lokalu po bonifikacie	Planowana wartość sprzedaży
1	2 mieszkania	100.000,-	60.000,-	120.000,-

Planowane dochody z tytułu sprzedaży mienia gminnego w roku 2020

LP	Planowane działki do sprzedaży	Obręb ewidencyjny	Cena wywoławcza	Podatek Vat	Pow. działki	Uwagi
1	645/2	Koszalin	60 000,-	23 %	Działka pow. 0,1212 ha	
2	142/8	Tymień	300 000,-	23%	Działka pow. 1, 021 ha	
3	61/13	Tymień	159 758,-	23%	Działka pow. 0,6495 ha	
4	9/17	Dobre	1 391 000,-	23%	Działka pow. 1,6999 ha	
5	100/1	Mścice	180 000,-	23%	Działka pow. 0,7700 ha	
6	64/2	Mścice	300 000	23 %	Działka pow. 1,405 ha	
Razem plan			2 390 758			

1. Wpływy z opłat użytkowanie wieczyste w latach 2018 -2020:

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu przez osoby fizyczne i osoby prawne wyniosą rocznie ok. 7596,01,- zł 7596,01,- x 3 = 22788,- zł

2. Dochody z tytułu wynajmu pomieszczeń :

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 25.380,- zł.

Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy najmu.

Prognoza wpływów z tytułu wynajmu w latach 2018– 2020 na poziomie roku 2015 :

$$\underline{37\ 464,31,- \times 3 = 112.\ 392,93,- \text{ zł}}$$

2. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych (czynsze) :

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 54.882,- zł.

Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy najmu.

Prognoza wpływów z tytułu wynajmu w latach 2018– 2020 na poziomie roku 2015 :

$$\underline{51099 \times 3 = 153.\ 297,- \text{ zł}}$$

3. Dochody z tytułu ustawionych reklam na gruntach gminnych :

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 24.441,- zł.

Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy najmu.

Prognoza wpływów z tytułu wynajmu w latach 2018– 2020 na poziomie roku 2015 :

$$\underline{32320,- \times 3 = 96.\ 960,- \text{ zł}}$$

4. Dochody z dzierżawy nieruchomości :

planuje się uzyskać dochód od osób fizycznych i prawnych w wysokości

w roku 2018 ok. 87 646,27,- zł.

w roku 2019 ok 75 653,77,- zł

w roku 2020 ok 60 772,00,- zł

Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy dzierżawy.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w latach 2018-2020

$$\underline{224\ 072,04}$$

Ponadto planuje się uzyskać z mienia komunalnego dochody:

Lp.	Wyszczególnienie	Planowany dochód w 2018 r	Planowany dochód w 2019 r	Planowany dochód w 2020 r
1.	Sprzedaż wody i ścieków	2 000 000	2 000 000	2 000 000
2.	Opłata za zajęcie pasa drogowego	90 000,00	100 000,00	100 000,00
3.	Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	966 414	966 414	966 414
4	Opłata adiacencka z tytułu podziału	100 000,00	90 000,00	80 000,00

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia dotyczące nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku zawierania kolejnych umów , których przedmiotem jest ta sama nieruchomość będą zapadały indywidualnie wyłącznie za zgodą rady gminy / zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami/.