

**Załącznik
do zarządzenia Nr 0050.39.2014
Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino
z dnia 09 kwietnia 2014 r.**

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gryfino na lata 2014-2016

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Gryfino

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz.651 ze zm.) 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Gryfino gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniem czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miasto Gryfino, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Gryfino oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób Gminy Gryfino, który podlegał gospodarowaniu, na dzień 01.01.2014r., obejmował tereny o łącznej powierzchni 1 183,4198 ha, z tego:

- a/ przekazane w trwały zarząd : 30,8845 ha
- b/ przekazane w użyczenie 51,0117 ha
- c/ przekazane w użytkowanie: 9,0462 ha
- d/ będące w wieczystym użytkowaniu gminy: 45,1358 ha.

Gmina Gryfino jest jednocześnie właścicielem 110,7390 ha gruntów, które przekazane zostały w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.

Ponadto Gmina Gryfino jest właścicielem lub współwłaścicielem 169 budynków mieszkalnych a w nich 766 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej: 36.978,88 m² oraz 95 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej: 296.181,15 m²

3. Nabywanie mienia na rzecz Gminy Gryfino.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych;
- poprzez komunalizację;
- na podstawie decyzji administracyjnych;
- w wyniku działalności inwestycyjnych służących realizacji zadań własnych gminy.

Gmina Gryfino planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2014 - 2016 w drodze wykupów:

- a/ grunt pod przepompownię ścieków w miejscowości Pniewo, działka nr 508/11 za kwotę ok. 7.000,00 zł ;
- b/ grunty pod realizację dróg publicznych w obrębie Wełtyń II, o łącznej powierzchni 1,8759 ha za kwotę ok. 1 600.000,00 zł;
- c/ grunty pod realizację dróg publicznych oraz infrastrukturę techniczną przy ulicy Czechosłowackiej w Gryfinie, za kwotę ok. 140.000,00 zł;

W wyniku przystąpienia do realizacji gminnych inwestycji infrastrukturalnych, Gmina Gryfino jest zobowiązana do wypłaty w latach 2014 – 2016, odszkodowań za grunty, które przeszły na jej rzecz z mocy prawa, tj.:

- a/ pod budowę drogi do miejscowości Steklino, w kwocie: 15.000,00 zł
- b/ pod budowę drogi do terenów usługowo produkcyjnych w miejscowości Czepino, w kwocie: 250.000,00 zł.

W związku z wywłaszczeniem na rzecz Gminy Gryfino prawa własności nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, stanowiących drogi w miejscowości Gardno, koniecznym jest złożenie do depozytu sądowego na okres 10 lat kwoty w wysokości 490.300,00 zł

Na podstawie art.98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział

nieruchomości z uwagi na fakt ich przeznaczenia pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy prawa na rzecz Gminy Gryfino.

Na dzień 01.01.2014. r. Gmina Gryfino jest zobowiązana do wypłaty odszkodowań za 0,9495 ha gruntów, których wartość określona zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2014 – 2016, innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

4. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

W roku 2014, dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości: 8 738.000,00 zł.

a/ wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie oraz użytkowanie wieczyste nieruchomości planuje się w wysokości: 620.000,00 zł. W latach 2015 – 2016, przewiduje się wzrost wpływów z opłat, uwzględniając regulację zaległości z tytułu opłat, wynoszących: 210.000,00 zł.

b/ dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych, planuje się w wysokości: 3 557.000,00 zł, w tym: z tytułu najmu i dzierżawy gruntów gminnych w kwocie 440.000,00 zł oraz z najmu gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości: 3.117.000,00 zł.

Do wydzierżawienia przeznaczono grunty zbędne do realizacji zadań własnych gminy, z możliwością wykorzystania m.innymi:

- na cele handlowe: 0,06 ha
- pod garaże: 0,28 ha
- na cele składowe: 0,17 ha
- na cele parkingowe: 0,23 ha
- pod ogrody przydomowe: 3,50 ha
- na cele rolne: 114,00 ha

W latach 2015 i 2016, planuje się przeznaczyć do dzierżawy grunty o powierzchni zbliżonej do roku 2014.

c/ wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, planuje się w wysokości: 50.000,00 zł, w latach kolejnych zakłada się podobne dochody uzależnione jednak od złożonych wniosków.

d/. wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, planuje się w wysokości: 4 300.000,00 zł, w tym:

- z tytułu zbycia prawa własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste: 30.000,00 zł
- z tytułu zbycia gminnych lokali mieszkalnych z wpływami z rat za sprzedane lokale mieszkalne i użytkowe: 285.000,00 zł.
- z tytułu zbycia prawa własności gminnych nieruchomości gruntowych: 3 870.000,00 zł

Położenie nieruchomości	Nr działki / ilość / przeznaczenie	Planowany wpływ do budżetu w zł
Gryfino, obręb 2 „Taras Północ”	17 działek (zab. mieszk.)	800.000,00
Gryfino, obręb 2	298 (zab. usługowa)	250.000,00
Gryfino, obręb 2	473 (zab. usługowa)	250.000,00
Gryfino, obręb 3	259/2 (zab. usługowa)	250.000,00
Gryfino, obręb 4, „ul. Reymonta”	4 działki (zab. mieszkaniowa)	450.000,00
Gryfino, obręb 5	163/10 (zab. usługowa)	820.000,00
Gryfino, obręb 5	172 (zab. usługowa)	920.000,00
Stare Brynki	12/22 (zabudowana)	18.000,00
Gardno	19/1(zabudowana)	20.000,00
Wełtyń	195/1(zabudowana)	27.000,00
Sobieradz	255/2 (pustostan)	65.000,00

e/ z tytułu zwrotu kwot za przygotowanie nieruchomości do sprzedaży oraz odszkodowania za grunty gminne przejęte z mocy prawa, planuje się: 186.000,00 zł.

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

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców.

W latach 2015-2016 przewiduje się zbliżone dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2014.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego jak również wniosków w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

3. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości tworzących zasób.

W roku 2014, wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem, nieruchomości planuje się w wysokości: 5 775.000,00 zł, w tym:

a/ na bieżącą działalność, taką jak: koszty przygotowania nieruchomości do zbycia, opłaty notarialne i sądowe, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa, opłaty roczne za zajęcie gruntów pod inwestycje gminne, czynsze za grunty zajęte na potrzeby gminy, wypłaty kaucji mieszkaniowych, inne związane z utrzymaniem zasobu, planuje się w wysokości: 570.000,00 zł

b/ na remonty, modernizację i bieżące utrzymanie obiektów i budynków oraz lokali komunalnych: 4 205.000,00 zł.

c/ na utrzymanie, modernizację i budowę dróg gminnych: 1 000.000,00 zł.

Zarówno w roku 2015 jak i w 2016 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gryfino nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gryfino, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Gmina Gryfino gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2014 r , Nr XLI/364/14, oraz w budżetach przyjętych na lata 2015 i 2016, w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości oraz innych uregulowaniach wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.