

**ZARZĄDZENIE NR 14/2019
BURMISTRZA ŁOCHOWA**

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własności Gminy Łochów**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) zarządza się co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łochów, stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Burmistrzowi Łochowa.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Łochowa

Robert Mirosław Gołaszewski

Załącznik do Zarządzenia nr 14/2019
Burmistrza Łochowa
z dn.28.02.2019
w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Zasobu
Nieruchomości Gminy Łochów na lata 2019 – 2021

**PLAN WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY ŁOCHÓW
NA LATA 2019 - 2021**

PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018r. poz. 2204) 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. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Łochów gospodaruje Burmistrz Łochowa, w szczególności poprzez:

- 1) Ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) Zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- 3) Sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) Wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu,
- 6) Wydierżawienie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) Podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Łochów oraz o wpis w księdze wieczystej.

Burmistrz Łochowa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2, w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3i 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018r. poz. 2204) Burmistrz Łochowa sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Łochów oddanych w użytkowanie wieczyste,

- prognozę:

- a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasoby,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z użytkowania wieczystego oraz aktualizacji w/w opłat,
- d) dotyczących opłat przekształceniowych prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- e) opłat z tytułu trwałego użytkowania, najmu, dzierżawy

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Łochów na lata 2019 – 2021 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, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Łochowie podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

II ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Lp.	Wyszczególnienie	na dzień 08.02.2019r. w (ha)
1	Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu	30,3740
2	Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Łochów	16,9160
3	Powierzchnie gruntów będąca w zasobie oddanych w trwały zarząd	1,0946
4	Grunty będące w dzierżawie	40,9480
5	Grunty oddane w użyczenie	4,3130
6	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy	
	użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.)	217
	Tereny zielone (lasy, zadrzewienia)	16
	Tereny przemysłowe	37
	Tereny przeznaczone na cele zabudowy	13
	Tereny komunikacyjne (drogi, tereny pod drogi, tereny kolejowe)	282
	Grunty Gminne ogółem	565

III PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

1 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łochów w latach 2019- 2021 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 z póź.zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. Art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1474 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejściu na rzecz Gminy Łochów z mocy prawa. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości w okresie obowiązywania planu, powierzchnia gruntów zwiększy się. Trudno jednak określić o ile, ponieważ uzależnione jest to od wielu czynników, m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki oraz sądy.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Łochów

1. Zbycie nieruchomości:

- a) zbycie nieruchomości w formie przetargów,
- b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

2. Oddanie w dzierżawę:

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2019- 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi - 40,9480ha.

3. Oddanie w najem:

Gmina Łochów posiada 117 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych. W latach 2019- 2021 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokalu.

4. Użyczenie:

Grunty Gminy Łochów o łącznej powierzchni 4,3130 ha zostały oddane w użyczenie na rzecz Klubu Sportowego LIWIA, Domu Kultury, Stowarzyszeniu Rozwoju Wsi Julin.

5. Użytkowanie

Gmina Łochów posiada grunty, które objęte są również umową, która przekazuje w użytkowanie grunty o powierzchni – 2,6833 ha

IV PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok 600 000 zł/rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- b) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu,
- c) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych,
- d) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- e) koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych,
- f) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- g) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Ewentualne koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycia możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2019 – 2021 Gmina Łochów planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości grunty pod poszerzenie dróg w drodze odszkodowania gruntów przy:

- ul. Sosnowej w m. Łochów,
- ul. Starowiejskiej m. Łochów,
- ul. Modrzewiowej m. Łochów,
- ul. Jodłowej m. Łochów,
- ul. Sosnowej w miejscowości Kamionna,
- drodze w Barchowie,
- drodze w Gwizdałach,
- drodze w Łazach.

V PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ NAJMU

Analizując poprzednie lata, dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiały się następująco:

- a) wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządy – 6 915,57 zł,
- b) dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych - 332 112,62 zł,
- c) wpływy z tytułu dzierżaw – 99 589,20 zł,
- d) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego – 123 275,53 zł

W latach 2019 – 2021 uzyskany dochód ulegnie zmianie w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2018 poz.1716 z późn. zm.) Kwota wpływu będzie uzależniona od intensywności procesu uiszczania jednorazowych opłat przekształceniowych, a także od sprzedaży praw własności do nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, zawierania umów dzierżawy, najmu oraz aktualizacji opłat użytkowania wieczystego.

Prognoza dochodów

Lp.	Forma udostępniania nieruchomości	2019		2020		2021	
		Obszar [ha]	Planowane dochody	Obszar [ha]	Planowane dochody	Obszar [ha]	Planowane dochody
1	dzierżawa	40,9480	99 589,20	40,9480	99 589,20	40,9480	99 589,20
2	najem	-	332 112,62	-	332 112,62	-	332 112,62
3	trwały zarząd	1,0946	6 915,57	1,0946	6 915,57	1,0946	6 915,57
4	użyczenie	4,3130	-	4,3130	-	4,3130	-
5	użytkowanie wieczyste	30,3740	108 014,09	30,3740	108 014,09	30,3740	108 014,09
6	Sprzedaż nieruchomości	16,2889	520 000,00	8 ha	420 000	5 ha	380 000

VI PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY ŁOCHÓW

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Łochów w latach 2019 – 2021 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Łochowa. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Łochów odbywać się będzie zgodnie z działem III niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łochów nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.