

ZARZĄDZENIE NR OG.0050.8.2024
BURMISTRZA MIĘDZYCHODU

z dnia 18 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości na lata 2024-2026.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), oraz art. 25 ust. 1, 2, 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) zarządzam co następuje :

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024 – 2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 18 stycznia 2024 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Międzychód

na lata 2023-2026

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

(Dz. U. z 202 r., poz. 344 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy do zasobu nieruchomości Gminy Międzychód należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Plan wykorzystania zasobu opracowany zostaje na lata 2023 – 2026 i zawiera on w szczególności:

- zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste
- prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- prognozę poziomu wydatków budżetowych związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu
- prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych
- informację dotyczącą programu zagospodarowania nieruchomości zasobu

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działania. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwały budżetowej na 2024, 2025 i 2026 rok.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości obejmuje w szczególności:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- sporządzenie planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowanie 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 lub użyczenia, o stwierdzenie własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o założenie księgi wieczystej i wpis w księgach.

III. Mienie Gminy Międzychód

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Międzychód.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Międzychód obejmują:

a) zasób Gminy – o pow. 631,7552 ha

b) grunty oddane w użytkowanie wieczyste – o pow. 77,8631 ha

Użytki	Powierzchnia
Drogi	323.6840 ha
Rola	188.9626 ha
Inne	21.6850 ha
Las	23.6009 ha
Nieużytki	0.5500 ha
Mieszkaniówka	62.6296 ha
UTL	8.0936 ha
Woda	2.4119 ha
Tereny przemysłowe	0,1334 ha
Zurbanizowane tereny niezabudowane	0,0042 ha

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Międzychód

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2024 – 2026 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę

2. komunalizację

3. inne czynności prawne np. pierwokup, nabycie z mocy prawa

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzone i planowane inwestycje drogowe.

W latach 2024–2026 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Międzychód

1. Zbywanie nieruchomości:

a) w roku 2024 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargowej i bezprzetargowej:

Lp.	Działka nr	Obręb	Powierzchnia	Księga wieczysta	Wartość
1.	655/11	Mierzyn-Drzewce	0,0103ha	PO2A/00018594/5	8.000,00 zł
2.	323/72 323/80	Łowyn	0,0997	PO2A/00027264/9 PO2A/00027318/3	150.000,00 zł
3.	60/8 60/36	Międzychód	0,3271 ha 0,5049 ha	PO2A/00018593/8	1.400 000,00 zł
4.	Sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych na rzecz najemców	Międzychód oraz gmina.	-----	-----	250.000,00 zł
5.	Raty za grunt zbyty w latach poprzednich	-----	-----	-----	8.000,00 zł
6.	Raty za lokale mieszkalne zbyte w latach poprzednich	-----	-----	-----	15.000,00 zł

Nieruchomości w/w są w trakcie przygotowania do zbycia w roku 2024. Prace przygotowawcze polegają między innymi na wykonaniu podziałów geodezyjnych, sprostowaniu udziałów oraz wyceny

w/w nieruchomości. Po dokonaniu tych czynności Gmina Międzychód będzie wymienione nieruchomości zbywać zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb

c) przewiduje się dokonanie zamiany nieruchomości w miarę złożonych wniosków

2. Wykup użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2024 – 2026 wykup użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2024–2026 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu

W latach 2024-2026 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku. Ewentualna zmiana dochodów gminy będzie zależała głównie od intensywności zbycia nieruchomości.

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

W 2024 roku wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 60.000, 00 zł - wycena nieruchomości
- 20.000,00 zł – koszty ogłoszeń prasowych i umów notarialnych
- 70.000,00 zł – opracowania geodezyjne
- 220.000,00 zł – koszty energii
- 130.000,00 zł – zakup usług remontowych

Zakłada się, że kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wzrosną powyżej poziomu z 2024 roku.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

1. Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2024 - 2026

W 2024 roku z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, użytkowania, służebności planowane jest uzyskanie dochodu w wysokości 380.000,00 zł.

2. Dochody z najmu i dzierżawy

W 2024 roku planuje się uzyskać dochód w wysokości 1 800 000,00 zł. W latach 2025-2026 szacuje się uzyskanie dochodów na poziomie wyższym niż 2024 roku.

3. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Dochody uzależnione są od ilości składanych wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w 2024 roku szacowny dochód ma kształtować się na poziomie 100.000,00 zł

4. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego

W 2024 roku planuje się uzyskanie wpływu w wysokości 1 566.000,00 zł

W latach 2025 – 2026 szacuje się uzyskanie dochodu ze sprzedaży nieruchomości na poziomie podobnym jak w 2024 roku.

Wzrost dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

VIII. Wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz prognozy ich udostępnienia.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź wykup prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

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

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne wraz pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

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. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Gmina Międzychód przewiduje również przekazywanie nieruchomości w formie darowizn, w formie zamian, oddanie nieruchomości w trwały zarząd oraz jego wygaszenie.

W latach 2024-2026, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się wzrost wpływów gminnych z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oraz z tytułu trwałego zarządu. W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy miasta z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą zależne od aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ilości wniosków o wykup użytkowania wieczystego.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2024 – 2026 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych.

Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Prognozowane w latach 2024 – 2026 wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy składników majątkowych, będą większe niż wpływy w latach ubiegłych.

Gmina Międzychód 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 urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.