

Zarządzenie Nr 141/2020
Burmistrza Miasta Działdowo
z dnia 31 grudnia 2020 r.

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy–Miasto Działdowo na lata 2021-2023

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 25 ust. 1, 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) zarządzam co następuje:

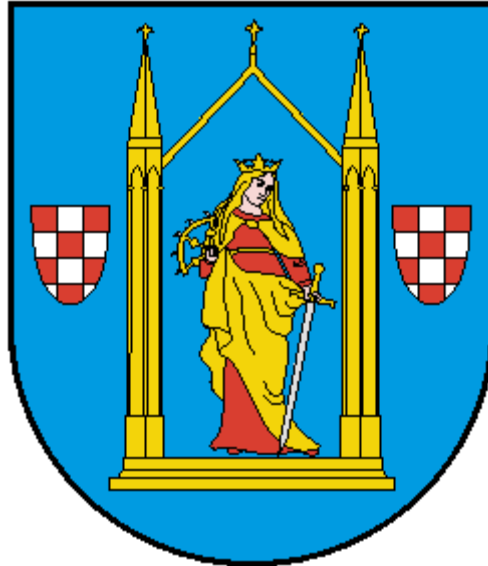
§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo na lata 2021-2023 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wydziałowi Gospodarki Przestrzennej i Planowania Inwestycji oraz Wydziałowi Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Nadzoru Właścicielskiego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
/-/ Grzegorz Mrowiński

Załącznik
do Zarządzenia Nr 141/2020
Burmistrza Miasta Działdowo
z dnia 31 grudnia 2020 r.



Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo na lata 2021-2023

Spis treści:

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy-Miasto Działdowo.....	4
2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.....	5
2.1. Nieruchomości gruntowe.....	5
2.2. Budynki i lokale	6
2.2.1. Gminny zasób mieszkaniowy.....	6
2.2.2. Lokale, budynki użytkowe i obiekty.....	6
2.2.3. Nieruchomości zabudowane oddane w trwałe zarząd.....	6
3. Prognoza.....	6
3.1. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.....	6
3.2. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.....	7
3.3. wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.....	8
3.4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.....	8
4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.....	8

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy-Miasto Działdowo

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) 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-Miasto Działdowo gospodaruje Burmistrz Miasta Działdowo.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- wycenie nieruchomości;
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- dokonywaniu podziałów nieruchomości;
- przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych;
- 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, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i innych czynności;
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy–Miasto Działdowo oraz o wpis w księdze wieczystej;
- wyposażeniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo określa kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym, które będzie realizowane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy–Miasto Działdowo określa jedynie główne kierunki działań. Do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Zasobem nieruchomości Gmina będzie gospodarować zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości następować będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

W latach 2021-2023 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymywanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami wyższego rzędu oraz aktami prawa miejscowego, dotyczącymi prawidłowego gospodarowania zasobem, tj.

a) ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990),

b) uchwałą nr XIII/151/08 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie określenia zasad

zawierania na kolejny okres umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na czas oznaczony do trzech lat,

- c) uchwałą nr X/98/11 Rady Miasta Działdowo z dnia 29 września 2011 r. w sprawie zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Działdowo służebnością przesyłu
- d) uchwałą Nr XXIX/256/13 Rady Miasta Działdowo z dnia 31 października 2013 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy-Miasto Działdowo oraz udzielania bonifikat,
- e) uchwałą Nr VII/41/15 Rady Miasta Działdowo z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasto Działdowo,
- f) zarządzeniem nr 48/2016 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 9 maja 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntów oraz najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy-Miasto Działdowo przy umowach zawieranych na okres do trzech lat,
- g) zarządzeniem nr 62/2016 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad umieszczania reklam na obiektach lub terenach stanowiących własność Gminy-Miasto Działdowo oraz pobierania z tego tytułu opłat,
- h) zarządzeniem nr 72/2017 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 9 sierpnia 2017 r. w sprawie powołania komisji przetargowej,
- i) zarządzeniem nr 8/2012 Burmistrza Miasta Działdowo z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

2.1. Nieruchomości gruntowe

Opracowaniem objęto nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy–Miasto Działdowo, które podlegały gospodarowaniu na dzień 15.12.2020 r. w tym:

Lp.	Rodzaj klasoużytku	Powierzchnia
1.	tereny mieszkaniowe	10 ha
2.	inne tereny zabudowane	20 ha
3.	grunty rolne	65 ha
4.	drogi	81 ha

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m.in. grunty:

- a) przekazane w trwały zarząd: 14,0352 ha
- b) przekazane w użyczenie: 7,7582 ha
- c) przekazane w dzierżawę: 13,0840 ha
- d) udostępniane pod reklamę: 0,0020 ha
- e) pod drogami: 81,00 ha

Ponadto Gmina-Miasto Działdowo jest właścicielem 51,0975 ha gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z gminnego zasobu nieruchomości, z tego:

- a) osoby fizyczne: 1,9781 ha
- b) Spółdzielnie Mieszkaniowe: 10,0114 ha
- c) Polski Związek Działkowców: 36,3371 ha
- d) pozostałe: 2,7709 ha

2.2. Budynki i lokale

2.2.1. Gminny zasób mieszkaniowy

Gminny zasób mieszkaniowy składa się z 93 budynków w tym:

- 33 budynki stanowią 100 % własność Gminy-Miasto Działdowo,
- 60 budynków wspólnotowych,
- 1 budynek stanowi współwłasność Gminy-Miasto Działdowo, osoby prywatnej i instytucji.

90 budynków zostało przekazanych umową ustanowienia odpłatnego użytkowania do Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp z o. o. wraz z niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi w sąsiedztwie budynków mieszkalnych.

2.2.2. Lokale, budynki użytkowe i obiekty

W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi 425 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 17.362,79 m² i 14 lokali użytkowych o powierzchni 407,47 m² w budynkach mieszkalnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na wniosek najemcy lokalu, przy uwzględnieniu bonifikat ustalonych w uchwale Nr XXIX/256/13 Rady Miasta Działdowo z dnia 31 października 2013 r., w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy-Miasto Działdowo oraz udzielania bonifikat.

2.2.3. Nieruchomości zabudowane oddane w trwały zarząd

Nieruchomości, które zostały oddane w trwały zarząd następującym jednostkom organizacyjnym:

- a) Miejska Służba Drogowa,
- b) Przedszkole nr 1
- c) Przedszkole nr 3
- d) Przedszkole nr 4
- e) Przedszkole nr 5
- f) Szkoła Podstawowa nr 1
- g) Szkoła Podstawowa nr 2
- h) Szkoła Podstawowa nr 3
- i) Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
- j) Zespół Szkół Nr2
- k) Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

3. Prognoza:

3.1. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo odbywać się będzie w formie obrotu nieruchomościami poprzez:

- a) udostępnianie nieruchomości: sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, oddawanie w trwały zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, darowiznę lub w innych formach przewidzianych prawem
- b) nabywanie nieruchomości: kupno, zamianę, darowiznę, komunalizację lub w innych formach przewidzianych prawem.

Ad. a) Plan udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie oraz nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości Gminy-Miasto Działdowo w latach 2021-2023 kształtuje się następująco:

Forma udostępniania nieruchomości	2021 rok		2022 rok		2023 rok	
	Obszar w ha	planowane dochody w zł	Obszar w ha	planowane dochody w zł	Obszar w ha	planowane dochody w zł
dzierżawa	13,063	70 000,00	13,063	70 000,00	13,063	70 000,00
użyczenie	7,7582	0,00	6,8465	0,00	6,8465	0,00
użytkowanie wieczyste	51,0975	184 000,00	50,00	200 000	50,00	210 000,00
sprzedaż nieruchomości	2,6433	2 448 488	0,4771	1 140 000,00	1,8390	1 370 000,00
trwały zarząd	14,0352	659,00	14,0352	659,00	14,0352	659,00

Planuje się kontynuowanie zawartych umów oddania nieruchomości w dzierżawę i użyczenie. W przypadku zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości, w tym również przeznaczenie do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanych zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub bezprzetargowej.

Nie planuje się oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste, chociaż dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco takich przypadków w indywidualnych sprawach.

Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości gruntowych jest sprzedaż w drodze przetargu oraz sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Ad. b) Nabywanie mienia na rzecz Gminy-Miasto Działdowo

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych;
- poprzez komunalizację;
- na podstawie decyzji administracyjnych;

Gmina- Miasto Działdowo planuje nabycia do gminnego zasobu nieruchomości w roku 2021 grunty pod zbiornik retencyjny od osób fizycznych oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gmina-Miasto Działdowo powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy od czasu trwania postępowań administracyjnych (art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną Dz. U. Nr 133 poz. 872 ze zm., komunalizacja), oraz od ilości złożonych wniosków o podział nieruchomości w oparciu o art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo.

3.2. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W roku 2021 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu planuje się w wysokości 11 396 000,00 zł, w tym:

a) wydatki związane ze zbywaniem, regulowaniem stanów prawnych oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu – są to głównie koszty sporządzania operatów szacunkowych oraz dokumentacji geodezyjnej – podziały i mapy prawne, ogłoszenia prasowe, opłaty sądowe i notarialne, wypisy i wyrisy i inne związane z utrzymaniem zasobu, planuje się w wysokości 250 000,00 zł

- b) na remonty, modernizację i bieżące utrzymanie obiektów i budynków oraz lokali komunalnych: 150 000,00 zł
- c) na utrzymanie dróg gminnych: 1 796 000,00 zł
- d) modernizację i budowę dróg gminnych: 9 000 000,00 zł (planowane wydatki: z dochodów własnych: 1 710 518,00 zł; ze środków pochodzących z innych źródeł: 7 289 482,00 zł)
- e) wykupy nieruchomości 200 000,00 zł

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach.

3.3. wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W roku 2021 zaplanowano dochody z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w wysokości 184 000,00 zł oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w wysokości 659,00 zł

Wysokość opłat w latach kolejnych uzależniona jest od ich potencjalnej aktualizacji oraz realizacji wniosków użytkowników wieczystych o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo nieruchomości, czy też o sprzedaż nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu są niewielkie, ponieważ szkolnictwo ustawowo zwolnione jest z opłat.

3.4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w latach 2021-2023 uzależniona jest od faktycznego wzrostu wartości nieruchomości dającego podstawę do przeprowadzenia aktualizacji i poniesienia z tego tytułu przez gminę wydatków na sporządzenie operatów szacunkowych.

4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina-Miasto Działdowo gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Dochody gminy ze sprzedaży mienia zależne będą od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) – na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się również obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2021-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów m.in. pod garaże, ogródki przydomowe, ogródki działkowe, działalność handlową, produkcję rolną oraz umów użyczenia.

Ponadto gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat. gminnej, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości.

W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.