

## PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH na lata 2019 - 2021

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.).

### 1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu stanowiącego własność Gminy Lipiany

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Obręb	Powierzchnia udziału w ha	Powierzchnia działek w ha
1.	1 m. Lipiany	8,2375	8,2375
2.	2 m. Lipiany	30,2919	32,9861
3.	3 m. Lipiany	24,1132	25,0396
4.	4 m. Lipiany	6,1230	6,1230
5.	5 m. Lipiany	2,2240	2,4875
6.	Batowo	9,4336	9,4336
7.	Będzin	24,7062	24,7360
8.	Derczewko	1,3200	1,3200
9.	Dębiec	28,9419	28,9419
10.	Głębokie	8,6699	8,6699
11.	Jedlice	21,8553	22,0670
12.	Józefin	6,2510	6,2510
13.	Krasne	18,9003	19,2367
14.	Mielęcinek	14,9300	14,9300
15.	Mironów	3,0555	3,5769
16.	Nowice	4,1200	4,1200
17.	Osetna	37,1958	37,7759
18.	Półczyno	12,7363	13,4205
19.	Skrzynka	12,4205	12,8322

20.	Wolczyn	11,1268	11,4259
21.	Żarnowo	28,5479	31,0542
<b>RAZEM</b>		<b>315,2006</b>	<b>324,6654</b>

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Lipiany, oddanych w:

- dzierżawę – wynosi 56,7469 ha,
- trwałe zarząd – wynosi 4,2795 ha,
- użyczenie – wynosi 11,1266 ha.

Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 25 kwietnia 2019 roku została przedstawiona w poniższej tabeli:

Lp.	Obręb	Pow. udziału	Pow. działki
1.	1 m. Lipiany	0,0718	0,0718
2.	2 m. Lipiany	2,7919	2,8092
3.	3 m. Lipiany	2,1862	2,2174
4.	4 m. Lipiany	8,2177	8,2177
5.	5 m. Lipiany	0,9059	0,9059
<b>RAZEM</b>		<b>14,1735</b>	<b>14,2220</b>

## 2. Prognoza

### a) Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu Gminy Lipiany oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Lipiany

Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminy polegać będzie, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności na: nabywaniu do zasobu gminy, zbywaniu, oddawaniu w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, dokonywanie zamiany, przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebności drogowe, przesyłu, użytkowanie, hipoteki). Szczegółowy katalog czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami poza wyżej wymienionym, zawiera m.in. zapewnienie ich wyceny, naliczanie należności za korzystanie, aktualizowanie tych należności, a także sporządzanie planów ich wykorzystania.

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

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne wraz z częściami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej (grunt będzie sprzedany na własność) na rzecz najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali. Sprzedaż wybranych lokali mieszkalnych i użytkowych, które nie są przedmiotem najmu będą następować w drodze przetargu.

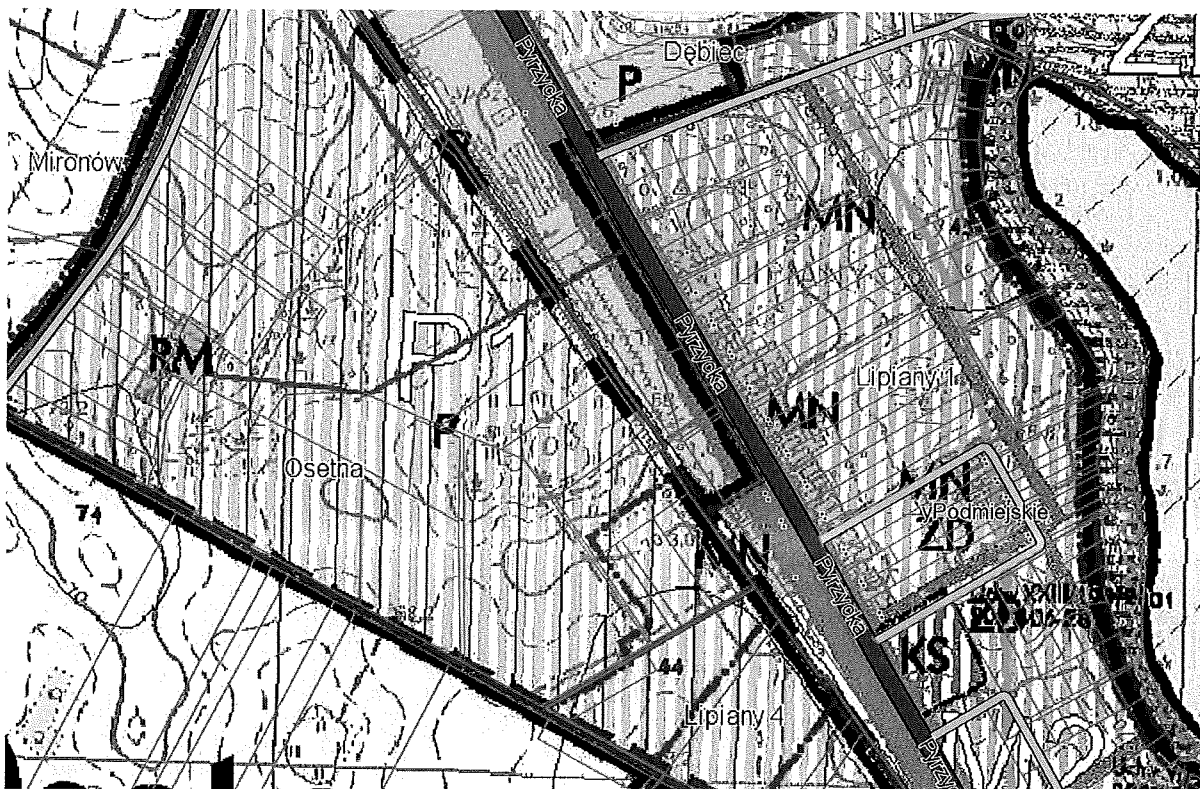
Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Biorąc pod uwagę zwiększone zainteresowanie przedsiębiorców pozyskiwaniem terenów inwestycyjnych pod działalność gospodarczą, przewiduje się przeznaczenie do sprzedaży grunty oznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipiany symbolem P – tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej.

Ponadto na kilku działkach położonych w strefie symbolem P1 - strefa produkcji i usług północno-zachodniej, planuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działania podjęte w tym kierunku zapewnią Gminie Lipiany wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta. Ponadto sprzedaż niniejszych nieruchomości wiąże się z możliwością pozyskania dla obszaru Miasta i Gminy Lipiany inwestora, który potencjalnie stworzy nowe miejsca pracy dla mieszkańców, jak i szansę rozwoju gospodarczego naszego miasta i gminy w szeroko rozumianej perspektywie.

Wyznaczone do inwestycji tereny postanowiono wyposażyć w niezbędną infrastrukturę, zwłaszcza tę, której wykonanie spoczywa na gminie. W ten sposób poza korzyściami ekonomicznymi, gmina jako podmiot publiczny wprowadzi standardy gwarantujące właściwą jakość oferowanych do sprzedaży terenów. Tym samym stanie się konkurencyjna wobec przedsiębiorców, którzy interesują się inwestycjami „greenfield”.



Rys. Tereny inwestycyjne położone w strefie o symbolu P1 - strefa produkcji i usług północno-zachodniej.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2019 – 2021 uwzględnia kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy oraz użyczenia.

Zakłada się, że w roku 2019 zostaną osiągnięte następujące dochody z tytułu:

- sprzedaży nieruchomości (w trybie przetargu i w drodze bezprzetargowej) – 645.925,00 zł;
- dzierżawy gruntów – 110.000,00 zł;
- opłaty przekształceniowe prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 30.000,00 zł.

Przewidziano zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Ewentualne różnice dochodów gminy zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Planowane dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2020 – 2021 zostaną określone w projektach dochodów budżetowych, z uwzględnieniem przeprowadzonej sprzedaży nieruchomości oraz nieruchomości przeznaczonych lub pozostających do zbycia.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Lipiany następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę, nieodpłatne przekazanie;
- komunalizację mienia - nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnych;
- nieodpłatne przejęcie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- inne czynności prawne, np. pierwokup, nabycie spadku, itp.;
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

#### **b) Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Lipiany**

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie Gminy na poszczególne lata.

Wydatki te stanowią głównie:

- sporządzenie operatów szacunkowych w celu określenia wartości nieruchomości przeznaczanych do sprzedaży;
- usługi geodezyjne związane z podziałami nieruchomości, wznowieniami granic nieruchomości, sporządzeniem dokumentacji geodezyjnej;
- sporządzenie wypisów z rejestru gruntów, wyrysów z map ewidencyjnych, niezbędnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe i notarialne;
- publikacje ogłoszeń w prasie, itp.

W 2019 roku poziom wydatków zaplanowany jest na poziomie 40.000,00 zł.

W latach 2020 - 2021 przewiduje się utrzymanie wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na tym samym poziomie.

**c) Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu**

W roku 2019 planowano uzyskać z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu przekształcenia w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.), wpływ w wysokości 30.000,00 zł rocznie.

Z uwagi na podjęta uchwałę Nr VI/39/2019 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 23 kwietnia 2019 r., w sprawie warunków udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wysokości stawki procentowej, przewidywane wpływy mogą ulec znacznej wyższe z uwagi na najwyższą bonifikatę w 2019 r. Tym samym w kolejnych latach wpływy z tytułu opłaty za przekształcenie ulegną znacznemu zmniejszeniu.

Z tytułu trwałego zarządu planuje się uzyskać wpływ w kwocie 11,97 zł rocznie.

**d) Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu**

W roku 2019 – 2021 planuje się dokonanie co najmniej jednej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

**Program zagospodarowania nieruchomości**

Gmina Lipiany gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Ponadto gospodarowanie zasobami gminnymi opiera się również na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Lipianach. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Podjęto działania zmierzające do podniesienia atrakcyjności gminy pod kątem inwestycyjnym.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega głównie na:

- ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości,
- zapewnieniu wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży z zachowaniem trybu przetargowego (głównie sprzedaż nieruchomości niezabudowanych), jak również do sprzedaży w drodze bezprzetargowej (sprzedaż lokali na rzecz najemców, sprzedaż działek na poszerzenie siedliska),
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem i zniszczeniem,
- wykonaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- zbywaniu nieruchomości należących do zasobu (sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, sprzedaż lokali na rzecz najemców, sprzedaż na wniosek nieruchomości w celu polepszenia zagospodarowania nieruchomości przyległej),

- nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- regulowaniu stanów prawnych nieruchomości;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu (kontynuacja dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i umów użyczenia nieruchomości gminnych, przeznaczania gruntów do dzierżawy),
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub praw rzeczowych na nieruchomości, dochodzenie zaległych należności cywilno-prawnych za korzystanie z nieruchomości, zakładanie ksiąg wieczystych, ujawnienie prawa własności gminy w księgach wieczystych,
- utrzymanie w najmie wszystkich lokali mieszkalnych i garaży, administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny w Lipianach, z wyjątkiem lokali i nieruchomości zajętych na jego siedzibę oraz lokali wyłączonych za sprzedaży, do czasu ich sprzedaży,
- ustanawianiu na nieruchomościach gminnych służebności gruntowych i przesyłu.