

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1774).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą :
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiąganych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości 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 na 2016r., 2017r., 2018r. w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. Zasobem nieruchomości Gminy Nadarzyn gospodaruje Wójt Gminy Nadarzyn.
2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Gminy Nadarzyn oraz wpis w Księgach Wieczystych.
3. Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Wójta Gminy Nadarzyn w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2015r.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy – 153,3929 ha w tym 112,2146 ha dróg (bez oddanych w dzierżawę, użytkowanie).
2. Nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Gminy - 20,9917 ha.
3. Nieruchomości stanowiące współwłasność – 0,8186 ha.
4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste – 15,101 ha.
5. Nieruchomości oddane w użytkowanie – 99,4473 ha.
6. Nieruchomości przekazanych w trwały zarząd (dotyczy jednostek komunalnych nie posiadających osobowości prawnej – przedszkola, biblioteki, domy kultury, ośrodki sportu, gospodarstwa pomocnicze) – nie przekazano.
8. Nieruchomości oddane w dzierżawę (brano pod uwagę powierzchnię całych działek ewidencyjnych nawet w przypadku gdy oddano w dzierżawę tylko część działki) – 12,1915 ha.

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Nadarzyn.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2016-2018 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę,
2. Komunalizację gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy – dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa ,
3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną), oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
4. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zamianę, nabycie w drodze darowizny.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2016-2018 nabywanie nieruchomości zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2016 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

- a) W drodze przetargu nieograniczonego
 - sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo usługowe – 4 nieruchomości,
- b) w drodze bezprzetargowej
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców – 2 lokale,
 - zamiana nieruchomości – (2 nieruchomości),

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz decyzji Rady Gminy.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

- a) W latach 2016-2018 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z aktualnymi przepisami w tym zakresie.
- b) Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2016r. będzie około 5 nieruchomości.
- c) Zakłada się że w latach 2017-2018 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2016.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie lub decyzji administracyjnej. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie.

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

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2016r. około 60 000 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na

- Sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- Usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
- Koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- Koszty ogłoszeń w prasie,
- Opłaty sądowe oraz koszty notarialne.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2016-2018:

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2016r. ok. 90 000 zł. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2016r. planowany jest dochód w wysokości 300 000 zł. W latach 2017-2018 planuje się wzrost do 120 000 wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w związku z planowaną na 2016r. aktualizacją opłat rocznych. W latach 2017- 2018 prognozowany wpływ z tytułu przekształcenia wyniesie około 50 000 zł każdego roku.

2. Dochody z dzierżawy:

W 2016r. planuje się uzyskać dochód w wysokości około 380 000 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych oraz rozpoczętych procedur związanych z oddaniem nieruchomości w najem i dzierżawę) .

W latach 2017-2018 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2016r.

3. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego:

W 2016r. wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacowane są na poziomie 2 100 000 zł. Przy określaniu poziomu wpływów wzięto pod uwagę sporządzone operaty szacunkowe dla nieruchomości, które mają stanowić przedmiot zbycia oraz nieduże zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami i związane z tym obniżanie ceny w kolejnych przetargach.

W latach 2017-2018 szacuje się uzyskanie dochodu ze zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania na poziomie 300 000 zł rocznie.

4. Podsumowanie.

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w tys. zł		
		2016r.	2017r.	2018r.
1.	Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego	90	120	120
2.	Opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności	300	50	50
3.	Dochody z dzierżaw i najmów	380	380	380
4.	Wpływ z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	2 100	300	300

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada wzrost dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, spadek dochodów z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (wysoki dochód przewidywany z tego tytułu w 2016r. związany jest z koniecznością zwrotu bonifikaty w wysokości około 250 000 zł), utrzymanie dochodu z dzierżaw na stałym poziomie oraz spadek dochodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Sporządziła:

Anna Rodkiewicz