

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 2018 r. poz. 2204).

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 2019r., 2020r., 2021r. 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 października 2018r.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy – 190,1124 ha w tym 131,0245 ha dróg

2. Nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Gminy - 21,0435 ha (brano pod uwagę powierzchnię stosownie do udziału w użytkowaniu wieczystym)
3. Nieruchomości stanowiące współwłasność – 0,5692 ha (brano pod uwagę powierzchnię stosownie do udziału w gruncie)
4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste – 12,812 ha.
5. Nieruchomości oddane w użytkowanie – 100,2222 ha.
6. Nieruchomości przekazane 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 (bez dróg wewnętrznych) (brano pod uwagę powierzchnię całych działek ewidencyjnych w przypadku gdy nie ustalono powierzchni w umowach) – 2,5991 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 2019-2021 przewiduje się 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 2 nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe,
- b) w drodze bezprzetargowej
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców – 2 lokale,

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 2019-2021 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z aktualnymi przepisami w tym zakresie.
- b) Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste zabudowane na cele mieszkaniowe z dniem 1 stycznia 2019r. przekształcają się w prawo własności tych gruntów na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r.

Wobec powyższego szacuje się że przedmiotem przekształcenia z mocy prawa będzie w dniu 1 stycznia 2019r około 200 nieruchomości.

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 oraz obciążane służebnościami.

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 2019r. około 80 000 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 biorąc pod uwagę przekształcenie prawa własności nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zabudowanych budynkami mieszkaniowymi w prawo własności z mocy prawa prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2019-2021r. ok. 20 000 zł rocznie. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w 2019r. planowany jest dochód w wysokości 200 000 zł przy założeniu że Rada Gminy udzieli 70% bonifikaty co zachęci dotychczasowych użytkowników wieczystych do uiszczenia opłaty z góry za 20 lat. W latach 2020-2021 zakłada się że wpływy z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego będą maleć gdyż zmniejszy się

zainteresowanie uiszczeniem opłaty za cały rok z góry i wyniosą odpowiednio w 2020 – 120 000 zł, a w 2021 -100 000 zł.

2. Dochody z dzierżawy:

W 2019r. planuje się uzyskać dochód w wysokości około 400 000 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych oraz rozpoczętych procedur związanych z oddaniem nieruchomości w najem i dzierżawę) .

W latach 2021-2022 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2019r.

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

W 2019r. wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacowane są na poziomie 350 000 zł. Przy określaniu poziomu wpływów wzięto pod uwagę już sporządzone operaty szacunkowe pozostałe dochody określono szacunkowo z uwzględnieniem niedużego zainteresowania zbywanymi nieruchomościami i związane z tym obniżenie ceny w kolejnych przetargach.

W latach 2020-2021 szacuje się uzyskanie dochodu ze zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania na poziomie 100 000 zł rocznie.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

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

Dochód gminy ze sprzedaży mienia zależy będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Nadarzyn w ramach rozpoczętych procedur, realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz decyzji Rady Gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż nieruchomości spełniających przesłanki określone w Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przewiduje się obciążanie służebnościami (gruntowymi, przesyłu) oraz innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości z gminnego zasobu.

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

Gospodarka nieruchomościami w tym nabywanie nowych nieruchomości do zasobu będzie się odbywała w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa, uchwały budżetowej oraz wieloletniej prognozy finansowej, a także w oparciu o Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Nadarzyn. Przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

IX. Podsumowanie.

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w tys. zł		
		2019	2020r.	2021r.
1.	Opłaty roczne z tytułu	20	20	20

	użytkowania wieczystego			
2.	Opłaty z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności	200	120	80
3.	Dochody z dzierżaw i najmów	400	400	400
4.	Wpływ z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	350	100	100

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada stabilny dochód z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, spadek dochodów z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, utrzymanie dochodu z dzierżaw na stałym poziomie oraz spadek dochodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Sporządziła:

Anna Rodkiewicz

Wójt Gminy Nadarzyn

Dariusz Zwoliński