

Zarządzenie Nr 37/03/2021
Burmistrza Orzysza
z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Orzysz na lata 2021-2023.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 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 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Orzysz na lata 2021 – 2023 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Inwestycji, Gospodarki Komunalnej, Planowania i Ochrony Środowiska.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz

/-/ Zbigniew Włodkowski

Załącznik
do Zarządzenia nr 37/03/2021
Burmistrza Orzysza
z dnia 31 marca 2021 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Orzysz w latach 2021-2023

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Orzysz

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

Plan zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości;
 - b) wycenie;
 - c) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - d) wykonywaniem czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości
 - e) udostępnianie z zasobu, oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
 - f) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
 - g) dokonywaniu podziałów nieruchomości;
 - h) przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych;
 - i) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
 - j) wydierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości
 - k) wchodzących w skład zasobu;
 - l) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach
 - m) dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu,
 - n) dzierżawy lub użyczenia i innych czynności;
 - o) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Orzysz oraz o wpis w księdze wieczystej.
 - p) wyposażeniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:
 - a) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - b) prognozę:
 - dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

- wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- c) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
3. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Orzysz 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 Orzysz 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 nieruchomościami następować będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.
4. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami samorządowymi oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2021 – 2023, a także zgodnie z następującymi aktami prawa lokalnego:
- uchwała Nr III/25/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielania bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabyciu (Dz. Urz. Warm. – Maz. z 2007 r., Nr 22, poz. 429 ze zm.)
 - uchwały zmieniające:
 - uchwała nr IX/57/07 z dnia 29.05.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2007 r., Nr 06, poz. 28),
 - uchwała nr XIII/84/07 z dnia 31.10.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2007 r., Nr 195, poz. 2492),
 - uchwała nr XIX/136/08 z dnia 30.04.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2008 r., Nr 80, poz. 1534),
 - uchwała nr XLIII/322/10 z dnia 31.03.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2010 r., Nr 63, poz. 1021),
 - uchwała nr XIX /137/12 z dnia 29.02.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012 r., poz. 1633),
 - uchwała nr XV/92/15 z dnia 23.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2015 r., poz. 4018),
 - uchwała nr XXV/173/16 z dnia 29.06.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2016 r., poz. 3330),
 - Uchwała Nr LIII/384/18 RM w Orzyszu z dnia 27.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2018 r., poz. 3486).

- uchwała Nr XIII/85/07 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 października 2007 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. z 2007 r., Nr 195, poz. 2493 ze zm.)

uchwały zmieniające:

- uchwała nr V/32/11 z dnia 23.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2011 r., Nr 37, poz. 631),
 - uchwała nr XLIV/300/14 z dnia 26.02.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2014 r., poz. 1453),
 - uchwała nr VII/34/15 z dnia 25.06.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2015 r., Nr poz. 1620).
 - zarządzenie Nr 31/7/2017 Burmistrza Orzysza z dnia 28.07.2017 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Orzysz.
 - zarządzenie Nr 5/2017 Burmistrza Orzysza z dnia 10.01.2017 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za wynajem i dzierżawę lokali stanowiących własność Gminy Orzysz.
 - zarządzenie Nr 27/1/2019 Burmistrza Orzysza z dnia 16.01.2019 roku w sprawie zasad i trybu udostępniania nieruchomości stanowiących własność Gminy Orzysz na potrzeby infrastruktury technicznej.
 - uchwała nr XI/67/15 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 lipca 2015 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego na terenie Gminy Orzysz (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2015 r., Nr poz. 3115).
 - zarządzenie Nr 37/12/2018 Burmistrza Orzysza z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie określenia stawek czynszu dzierżawnego oraz zasad wydzierżawiania i użyczania dróg wewnętrznych będących własnością Gminy Orzysz na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg.
5. W latach 2021-2023 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:
- a) pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
 - b) utrzymywanie w niepogorszonej formie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
 - c) zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
 - d) realizacja celów publicznych.
6. Gmina zamierza corocznie przeznaczyć w budżecie środki finansowe na bieżące remonty budynków i obiektów.

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Orzysz.

W skład składników mienia komunalnego wchodzi grunty tworzące zasób gruntów zabudowanych i niezabudowanych, grunty oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych i prawnych.

1. Stan mienia komunalnego na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

- 1) Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność gminy 800,00 ha, tym;
 - a) gminny zasób nieruchomości stanowi 719,00 ha,
 - b) grunty oddane w użytkowanie wieczyste 81,00 ha, w tym:
 - na rzecz osób fizycznych 66,00 ha,
 - na rzecz pozostałych osób 15,00 ha.

- 2) Wartość mienia komunalnego gminy wynosi 106 004 496,47 zł.
- 3) Nieruchomości tworzące gminny zasób nieruchomości stanowią grunty w rozbiciu na użytki:
- użytki rolne w tym tereny niezurbanizowane 194,00 ha,
 - leśne i zadrzewione: 74,00 ha,
 - zabudowane, zurbanizowane: 88,00 ha,
 - drogi: 345,00 ha,
 - tereny różne: 18,00 ha.
- 4) Grunty przekazane w użytkowanie:
- a) Grunty przekazane w użyczenie: 22,2436 ha.
 - b) Grunty przekazane w trwały zarząd dla jednostek organizacyjnych i na rzecz spółek z udziałem gminy: 13,1786 ha.
 - c) Grunty przekazane w zarządzanie dla jednostek organizacyjnych i na rzecz spółek z udziałem gminy – cmentarze o pow. 19,7036 ha, w tym cmentarze nieczynne – 13,7000 ha.
 - d) Grunty wydierżawione w ilości 38,7265 ha, w tym:
 - na cele rolne do 1 ha – 15,0313 ha,
 - na cele rolne powyżej 1 ha – 20,3699 ha,
 - na cele handlowe i usługowe – 0,4577 ha,
 - na cele letniskowe, rekreacyjne i związane z urządzeniem plaży – 0,4155 ha,
 - na cele związane z urządzeniem plaży i obozowiska – 0,3400 ha,
 - pod budynkami letniskowymi i rekreacyjnymi – 0,0012 ha,
 - pod garażami, budowlami i budynkami gospodarczymi – 0,2522 ha,
 - pod kioskami, pawilonami handlowymi i usługowymi - 0,0499 ha,
 - z przeznaczeniem na tablice reklamowe – 0,0020 ha,
 - z przeznaczeniem na ustawienie kontenerów na śmieci – 0,0259 ha
 - z przeznaczeniem na polepszenie warunków działki sąsiedniej – 0,1590 ha
 - z przeznaczeniem na działalność rekreacyjno – wypoczynkową, usługową i prowadzenie ogólnodostępnej plaży – 0,6391 ha
 - na cele statutowe LGD „Mazurskie Morze” – 0,9828 ha.
- 5) Pozostałe grunty zasobu gminnego to nieruchomości znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy to są nieruchomości:
- drogi: 345,00 ha,
 - grunty leśne i zadrzewione: 74,00 ha,
 - tereny różne, nieużytki, użytki kopalne, tereny rekreacyjno - wypoczynkowe: 18,00 ha,
 - grunty zabudowane i zurbanizowane: 88,00 ha,
 - grunty rolne, w tym grunty niezurbanizowane: 100,1477 ha.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Orzysz

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Orzysz w latach 2021-2023 będzie odbywało się poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę,
- komunalizację,

- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- inne czynności prawne np. spadek, zasiedzenie, wykonywania prawa pierwokupu.

Nieruchomości nabywane do gminnego zasobu w latach 2021-2023 będą przede wszystkim służyć realizacji zadań własnych Gminy Orzysz w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz prognozy dotyczące ich udostępniania w latach 2021 – 2023.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie poprzez ich sprzedaż lub zamianę, oddawanie w trwałą zarząd, użyczenie, dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

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).

Zbyciu podlegać będą nieruchomości, które są objęte planem zagospodarowania przestrzennego jak również dopuszcza się również zbycie tych nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów Gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji zadań finansowych Gminy.

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

Programem gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na okres trzyletni zakłada się również uzyskanie wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste a ich wysokość będzie uzależniona od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Programem gospodarowania nieruchomościami gminnym zasobu zakłada się 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.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Orzysz będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu w następstwie dokonywanych wniosków użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

Dochody związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości

W roku 2021 r. dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 1 309 000,00 zł, w tym:

- 1) dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych, planuje się w wysokości 200 000,00 zł.
W latach 2022 i 2023 planuje się przeznaczyć do dzierżawy grunty o powierzchni zbliżonej do roku 2021;
- 2) wpływy za użytkowanie wieczyste planuje się w wysokości 3 000,00 zł.
W latach 2022 i 2023 planuje się dochody na podobnym poziomie.
- 3) wpływy z tytułu zbycia prawa własności gminnych nieruchomości gruntowych planuje się w wysokości 1 100 000,00 zł.
W latach 2022 i 2023 planuje się dochody w wysokości około 1 100 000,00 zł rocznie.
- 4) wpływy z tytułu trwałego zarządu planuje się w wysokości 472,00 zł.
W latach 2022 i 2023 planuje się dochody na podobnym poziomie.
- 5) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności planuje się w wysokości 6 000,00 zł.
W latach 2022 i 2023 planuje się dochody na podobnym poziomie.

Prognozowane wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości w latach 2021 - 2023.

Na wydatki związane z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości składają się między innymi:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych – 28 000,00 zł
- 2) usługi geodezyjne i kartograficzne – 30 000,00 zł
- 3) inne (ogłoszenia, opłaty sądowe, opłaty notarialne, opłaty za dokumenty geodezyjne) – 30 000,00 zł

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu będą się utrzymywać na poziomie wydatków z roku 2021.