

ZARZĄDZENIE NR IN.0050.21.2022.CR
Burmistrza Dobrego Miasta
z dnia 28 stycznia 2022 r.

**w sprawie : przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy
Dobre Miasto na lata 2022 – 2024.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 25 ust.1 , 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre Miasto na lata 2022 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
DOBREGO MIASTA
/-/
Jarosław Kowalski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre Miasto na lata 2022 – 2024

1. Na podstawie art. 25 ust 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
 - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
2. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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.
3. Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności:
 - 1) sprzedaży;
 - 2) zamiany;
 - 3) oddania w użytkowanie wieczyste;
 - 4) dzierżawy;
 - 5) najmu;
 - 6) użyczenia;
 - 7) oddania w trwały zarząd;
 - 8) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi;
 - 9) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
 - 10) przekazania jako wyposażenie tworzonych gminnych jednostek organizacyjnych;
 - 11) przekazania jako majątek tworzonych fundacji;
 - 12) darowizny;

- 13) nieodpłatnego przekazania partnerowi prywatnemu lub spółce w ramach umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym.
4. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Miejskiej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przepisach szczególnych lub uchwale nr XVIII/93/2019 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 3 października 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2993 z dnia 7 lipca 2020r. z późn. zm.), gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który w szczególności:
- 1) przeznacza do obrotu nieruchomości gruntowe lub lokalowe i dokonuje wyboru formy prawnej tego obrotu;
 - 2) prowadzi postępowania przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami i określone w ww. zasadach przy przetargowym lub bezprzetargowym obrocie gminnym zasobem nieruchomości, uwzględniając postanowienia:
 - a) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - b) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - c) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - d) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - e) przyjętych przez Radę Miejską w Dobrym Mieście strategii i planów.
5. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości ma na celu w szczególności:
- 1) realizację celów publicznych i zadań własnych Gminy;
 - 2) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
 - 3) regulację stanu prawnego nieruchomości;
 - 4) realizację przyjętych przez Gminę strategii lub planów, przy uwzględnieniu w szczególności przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
6. Poza przypadkami, gdy ustawa o gospodarce nieruchomościami lub inne przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Burmistrz może tworzyć gminny zasób nieruchomości poprzez:
- 1) komunalizację;
 - 2) zamiany;
 - 3) scalenia i podziały;
 - 4) odpłatne i nieodpłatne nabycie od osób fizycznych i prawnych;
 - 5) korzystanie z prawa pierwokupu;
 - 6) inne czynności prawne.
7. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dobre Miasto na lata 2022 – 2024 nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy.
8. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na

poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali, Kodeksu cywilnego i innych.

I. Zestawienie nieruchomości Gminy Dobre Miasto wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Część opisowa:

1. W skład zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto wchodzi **584,00** ha gruntów.
2. Spośród wszystkich gruntów największą powierzchnię zajmują drogi i ulice, bo aż 332,00 ha, tj. 56,85% ogólnego zasobu, z tym że 1,00 ha gruntów stanowiących drogi znajduje się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej. Drugą grupą gruntów o największym areale stanowią tereny sklasyfikowane jako użytki rolne o łącznej powierzchni 164,00 ha, które stanowią 28,08% ogólnej powierzchni gruntów. Powierzchnia gruntów sklasyfikowanych jako tereny mieszkaniowe, przemysłowe i inne wynosi 73,00 ha, co stanowi 10,96% ogólnej powierzchni gruntów stanowiących własność Gminy. Powierzchnia nieużytków i terenów różnych oraz gruntów pod wodami stojącymi wynosi 17,00 ha, co stanowi 2,91% wszystkich gruntów. Grunty leśne i zadrzewione o powierzchni 7,00 ha stanowią 1,20% całego zasobu.
3. Zgodnie z ustalonymi zasadami gospodarowania zasobem nieruchomości, nieruchomości są przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości są przedmiotem sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawy lub najmu, użyczenia i użytkowania, oddania w trwały zarząd. W użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych znajduje się 36,00 ha gruntów, tj. 6,16% gruntów wchodzących w skład mienia komunalnego.
4. Przedmiotem wydzierżawienia lub najmu – z ogólnego zasobu – jest 54,00 ha, tj. ponad 9,25% ogólnej powierzchni. Umowy dzierżawy gruntów są zawierane głównie na cele upraw rolnych i ogródków przydomowych. Nieruchomości stanowiące własność Gminy są również użyczane lub przekazywane w użytkowanie – w tej formie zagospodarowania znajduje się 29,00 ha gruntów. W trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Gminy – szkół i przedszkoli znajduje się 5,00 ha gruntów.
5. W bezpośrednim zarządzie Gminy pozostaje 463,00 ha gruntów (79,28% wszystkich gruntów). Są to głównie drogi, ulice, place, zieleńce, urządzone i nieurządzone tereny przestrzeni publicznej, nieużytki oraz grunty leśne i zadrzewione, a także tereny sklasyfikowane jako użytki rolne.
6. Budynki wchodzące w skład zasobu mienia komunalnego podlegają również różnej formie zagospodarowania. Budynki i lokale mieszkalne oraz budynki i lokale użytkowe, a także przynależne do nich budynki gospodarcze są administrowane przez jednostkę organizacyjną Gminy – Centrum Usług Wspólnych. Obiekty te są przedmiotem najmu. Budynki, w których funkcjonują szkoły podstawowe i przedszkola - znajdują się w trwałym zarządzie Dyrektorów tych jednostek. Inne obiekty, jak np.: obiekt krytej pływalni, obiekty sportowe na Stadionie Miejskim, zostały użyczone jednostce organizacyjnej - Ośrodek Sportu i Rekreacji, zaś budynki kina, biblioteki, budynek „Stodoły Kultury”, zabytkowe kamieniczki przy ul. Sowińskiego, zostały użyczone jednostce organizacyjnej – Centrum Kulturalno-Biblioteczne.

7. Część obiektów znajduje się w bezpośrednim zarządzie Gminy, w tym budynki, w których mieści się siedziba Urzędu Miejskiego.

Zestawienie :

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy ogółem – 584 ha w tym:

- użytki rolne – 164 ha,
- drogi i ulice – 332 ha,
- tereny mieszkaniowe – 7 ha,
- tereny przemysłowe i inne – 57 ha,
- grunty pod wodami stojącymi – 1 ha,
- nieużytki i tereny różne – 16 ha,
- grunty leśne i zadrzewione – 7 ha.

z czego:

- w bezpośrednim zarządzie Gminy pozostaje – 463 ha,
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 36 ha,
- grunty oddane w dzierżawę lub najem – 54 ha,
- grunty będące w trwałym zarządzie – 5 ha,
- inne formy zagospodarowania – 31 ha.

2. Grunty w użytkowaniu wieczystym Gminy – 0,01 ha

II. Prognozy:

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

- 1) gospodarka nieruchomościami następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w dzierżawę, najem, użyczenie, bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej;
- 3) planuje się sprzedaż nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, w tym między innymi:

a) w 2022 roku:

- działka nr 197 o pow. 0,2793 ha, zabudowana budynkiem nr 26 po byłej Szkole Podstawowej w Orzechowie;
- niezabudowana działka nr 126 o pow. 0,89 ha, obręb Orzechowo, brak opracowania m.p.z.p.;
- niezabudowana działka nr 20 o pow. 1,20 ha, obręb Piotraszewo, zgodnie z decyzją o lokalizacji celu publicznego na działce planowana jest budowa publicznej strzelnicy sportowej;
- niezabudowana działka nr 514 o pow. 0,0718 ha, przy ul. Warszawskiej, obręb nr 1 Dobre Miasto, zgodnie z m.p.z.p. działka oznaczona jako teren zabudowy śródmiejskiej;

- niezabudowane działki nr 276/14 o pow. 0,0368 ha i nr 275/40 o pow. 0,8516 ha, przy ul. Wojska Polskiego, obręb nr 2 Dobre Miasto, brak opracowania m.p.z.p.;
- siedem nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami transportu i łączności (garaże murowane) w zabudowie szeregowej, stanowiącymi własność osób fizycznych, przy ul. Wojska Polskiego, obręb nr 1 Dobre Miasto;
- niezabudowana działka nr 90/4 o pow. 1,2195 ha, przy ul. Jeziorańskiej, obręb nr 3 Dobre Miasto, zgodnie z m.p.z.p. – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- niezabudowana działka nr 80/3 opow. 0,0373 ha, przy ul. Romualda Traugutta, obręb nr 2 Dobre Miasto, brak opracowania m.p.z.p.;
- działki nr 660/5 i 659/8 o łącznej pow. 0,0667 ha, przy ul. J. Tuwima, obręb nr 2 Dobre Miasto, brak opracowania m.p.z.p.;
- działka nr 659/11 o pow. 0,0593 ha, przy ul. J. Tuwima, obręb nr 2 Dobre Miasto, brak opracowania m.p.z.p.

Szacuje się, że dochód z tytułu sprzedaży majątku Gminy w 2022 wyniesie około 1.600.000,00 zł

b) w 2023 roku:

- część działki nr 100 o pow. około 0,0200 ha, przy ul. Warszawskiej, obręb nr 1 Dobre Miasto, brak opracowania m.p.z.p.;
- działki pod zabudowę garażową (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zaprojektowano 36 działek), przy ul. Kolejowej/ Grudziądzkiej, obręb nr 1 Dobre Miasto;
- działka nr 178/15 o pow. 0,0622 ha, zabudowana budynkiem nr 26 przy ul. Orła Białego (była stolarnia), obręb nr 1 Dobre Miasto;
- jedenaście działek pod zabudowę szeregową usługowo-mieszkalną, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położonych przy ul. Łąkowej, obręb nr 1 Dobre Miasto;
- sześć działek niezabudowanych; nr 246/6 – pow. 0,1731 ha, nr 246/7 – pow. 0,1612 ha, nr 246/8 – pow. 0,1422 ha, nr 246/10 – pow. 0,1545 ha, nr 246/11 – pow. 0,1999 ha, nr 246/12 – pow. 0,2202 ha, położonych w Praslitach, planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Szacuje się, że dochód z tytułu sprzedaży majątku Gminy w 2023 roku wyniesie około 1.100.000,00 zł.

c) w 2024 roku:

- działki nr 463/7 i 463/6 o łącznej pow. 2,0608 ha, pod zabudowę wielomieszkaniową i zielen parkową, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położonych przy ul. Łużyckiej, obręb nr 1 Dobre Miasto;
- działka nr 423 o pow. 1,1630 ha (brak opracowania m.p.z.p.) w rejonie ulicy Czesława Miłosza, obręb nr 2 Dobre Miasto;
- teren działek nr 163 i nr 164/8 o łącznej powierzchni 0,6268 ha, pomiędzy Szkołą Podstawową nr 2, a ulicą Łużycką, obręb nr 1, przeznaczony w znacznej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z m.p.z.p.;
- działka nr 283 o pow. 0,90 ha (w tym tereny Bz – 0,90 ha), obręb Głotowo, położona

na terenie, dla którego nie ma opracowania m.p.z.p.;

- działka nr 256/2 o pow. 2,12 ha, obręb Podleśna(zrekultywowane wysypisko śmieci), położona na terenie, dla którego nie ma opracowania m.p.z.p.

Szacuje się, że dochód z tytułu sprzedaży majątku Gminy w 2024 roku wyniesie około 1.200.000,00 zł.

- 4) w latach 2022 – 2024 do sprzedaży przeznaczane będą również nieruchomości na podstawie bieżącej analizy stanu zasobu mienia komunalnego;
- 5) przedmiotem sprzedaży mogą być również lokale mieszkalne, wraz z udziałem w nieruchomościach wspólnych, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o wykup zajmowanego lokalu;
- 6) nabywanie nieruchomości do zasobu mienia komunalnego następować będzie poprzez:
 - a) odpłatne nabycie, darowiznę, zamianę;
 - b) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
 - c) korzystanie z prawa pierwokupu;
 - d) inne czynności prawne.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

- 1) wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od środków określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki stanowią głównie koszty wycen, podziałów nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz inne;
- 2) na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2022r. około 150.000,00 zł, na co składają się między innymi prognozowane wydatki na:
 - a) sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
 - b) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi działek, wznowieniami granic i punktów granicznych nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia;
 - c) koszty zakupu wypisów z rejestru gruntów, wyrysów z map ewidencyjnych lub map, niezbędnych do skompletowania dokumentacji do sprzedaży nieruchomości;
 - d) opłaty sądowe za wpisy w Księgach Wieczystych;
 - e) koszty aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości do zasobu mienia komunalnego w drodze zamiany nieruchomości lub odpłatnego i nieodpłatnego nabycia mienia.
- 3) zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego Planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu zwiększą się z uwagi na wzrost kosztów świadczonych usług i opłat.

3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Planuje się, że w roku 2022 wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego wyniosą około 80 tys. zł, zaś z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wpływy wyniosą około 50 tys. zł. Zakłada się, że w latach 2022 – 2024 wpływy z powyższych opłat będą kształtować się na podobnym poziomie.

W latach 2022 – 2024 nie przewiduje się oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wynikają głównie z rat ustalonych w zaświadczeniach wydanych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Planuje się, że w każdym roku obowiązywania Planu będzie sukcesywnie dokonywana aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

III. Główne założenia programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań własnych Gminy.
2. Wykorzystywanie gminnego zasobu na cele rozwojowe Gminy.
3. Kontynuowanie polityki sprzedaży nieruchomości, wydzierżawiania gruntów i najmu lokali, z wyłączeniem ze sprzedaży nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych, a w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych,.
4. Pozostawienie w zasobie lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach mieszkalnych ze 100% udziałem Gminy.
5. Przeprowadzanie wizji terenowych w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania oraz sposobu wykorzystania, a także określenia, w razie potrzeby, czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości.

**BURMISTRZ
DOBREGO MIASTA**
/-/
Jarosław Kowalski