

ZARZĄDZENIE NR ¹⁴⁵..../2017

BURMISTRZA DRAWSKA POMORSKIEGO

z dnia ⁰⁷.... sierpnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935 w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 820) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy Drawsko Pomorskie sporządzony na lata 2017-2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Urbanistyki, Rozwoju Lokalnego i Gospodarki Nieruchomościami.

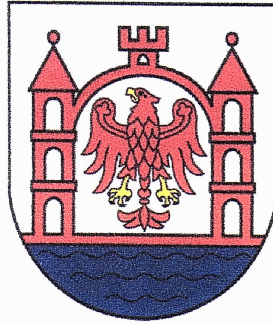
§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z-ca BURMISTRZA
Drawska Pomorskiego
mgr inż. Marek Tobiszewski

Pod względem formalno-prawnym
bez zastrzeżeń

Przemysław
RADCA PRAWNY

Załącznik do zarządzenia
Burmistrza Drawskiego Pomorskiego
Nr 145/2017 z dnia 07 sierpnia 2017 r.



PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ

GMINY DRAWSKO POMORSKIE

**SPORZĄDZONY
NA LATA 2017-2019**

URZĄD MIEJSKI W DRAWSKU POMORSKIM

ul. Gen. Wł. Sikorskiego 41, 78-500 Drawsko Pomorskie

tel. 094-3633485, fax. 094-3633113

I. WPROWADZENIE

Gminny zasób nieruchomości utworzony został z mocy prawa i stanowi wszystkie nieruchomości będące we władaniu gminy Drawsko Pomorskie, które zostały ujęte w ewidencji gruntów pozwalającej na ich identyfikację ze względu na oznaczenie nieruchomości według danych katastralnych (nr działki, obręb, powierzchnia terenu) oraz podstawy prawnej ich nabycia (np. decyzja komunalizacyjna, akt notarialny) dzięki czemu możliwe jest właściwe gospodarowanie majątkiem komunalnym, który gmina ma w swoim posiadaniu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Drawsko Pomorskie nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Za realizację zadań związanych z prawidłowym gospodarowaniem zasobem gminnym odpowiedzialny jest Referat Urbanistyki, Rozwoju Lokalnego i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Drawsku Pomorskim.

II. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. 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.

W myśl art. 25 ww. ustawy Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Drawska Pomorskiego wykonujący czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 oraz sporządza plan wykorzystania zasobu, przygotowuje opracowania geodezyjno-prawne i projektowe, dokonuje podziałów oraz scalenia i podziałów nieruchomości, a także wyposaża je, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat, zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą 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 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

III. SKŁAD GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości, które w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) stanowiły własność gminy i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym oraz nie były obciążone prawem użytkowania, w tym nieruchomości nabyte na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.)

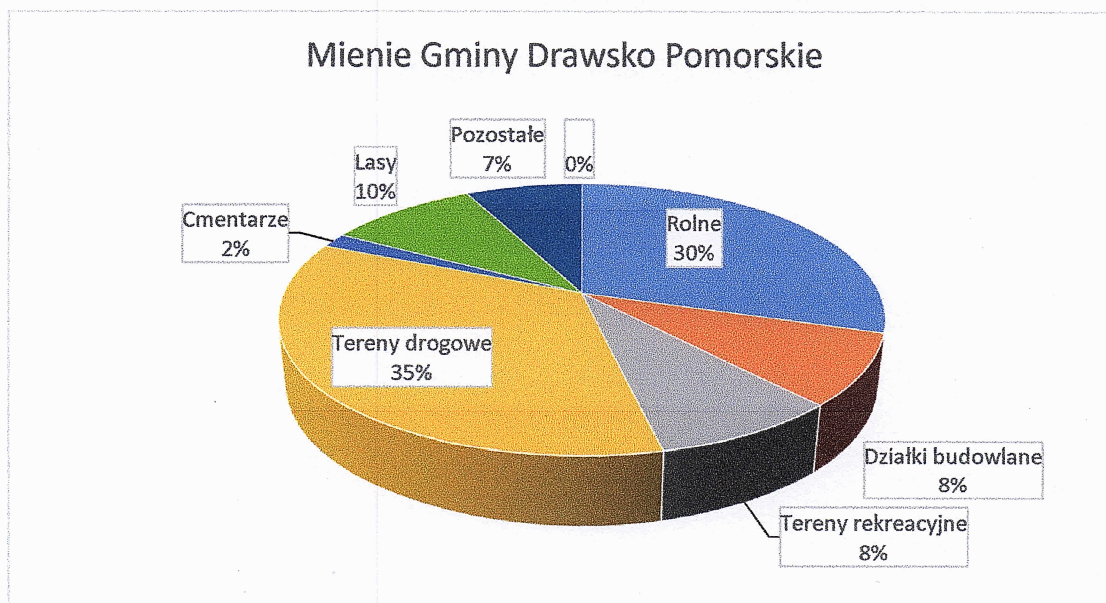
Gminny zasób nieruchomości stanowią również nieruchomości, które po dniu wejścia w życie ustawy:

1. zostały nabyte, w drodze umowy, na własność lub w użytkowanie wieczyste gminy,
2. zostały nabyte w drodze wywłaszczenia na rzecz gminy,
3. stały się własnością gminy w drodze zamiany lub darowizny albo co do których gmina uzyskała w tym trybie prawo użytkowania wieczystego,
4. stanowiły własność gminy i w stosunku do których po tym dniu wygasło prawo użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub użytkowania,
5. pozostały po zlikwidowanych lub sprywatyzowanych komunalnych osobach prawnych oraz zlikwidowanych komunalnych jednostkach organizacyjnych,
6. stały się własnością gminy na skutek zrzeczenia się,
7. zostały nabyte w drodze pierwokupu,
8. zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
9. zostały przejęte na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych.

Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

IV. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości według stanu na dzień 31.12.2016 r. wynosi 822,77 ha, w tym gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 47 ha.



Wykres: Procentowy udział sposobu zagospodarowania mienia gminnego.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2016r	W tym: sposób zagospodarowania mienia gminy					Stan posiadania Spółek na 31.12.2016r (własność)
		w bezpośrednim zarządzie gminy	w zarządzie jednostki, Gminy, lub administr.	dzierżawa, najem	wieczyste użytkowanie	inne formy władania	
1	4	5	6	7	8	9	10
Grunty ogółem (ha), w tym:	822,77	725,00	8,69	36,37	47,00	4,30	1,41
Rolne	243,01	206,00	-	13,01	24,00	-	-
Działki budowlane	69,11	44,70	-	-	23,00	-	1,41
Tereny rekreacyjne	69,81	63,00	-	6,81	-	-	-
Tereny drogowe	286,59	284,00	-	2,59	-	-	-
Cmentarze	13,80	6,21	7,53	0,06	-	-	-
Lasy	79,00	79,00	-	-	-	-	-
Tereny składowe	0,83	0,31	-	0,52	-	-	-
Tereny handlowe	1,40	-	-	1,40	-	-	-
Pozostałe	59,22	41,78	1,16	11,98	-	4,30	-

Tabela: Sposób zagospodarowania mienia gminnego.

V. ZASADY GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Drawska Pomorskiego,
a szczególności :

1. ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości
2. zapewnia wycenę tych nieruchomości
3. sporządza plany wykorzystania zasobu
4. zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
5. wykonuje czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności
6. współpracuje z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego
7. zbywa oraz nabywa, za zgodą Rady Miejskiej, nieruchomości wchodzące w skład zasobu
8. wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu
9. podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie
10. składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnej oraz o wpis w księgę wieczystej
11. przygotowuje opracowania geodezyjno – prawnych i projektowych

12. dokonuje podziału nieruchomości oraz scalenia i podziały nieruchomości
13. wyposaża nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej

Gospodarowanie mieniem komunalnym ma szczególne znaczenie dla rozwoju gospodarczego gminy i jest podporządkowane takim celom, jak:

- Realizacji zadań własnych gminy (cele komunalno – publiczne);
- Celom gospodarczo – fiskalnym (uzyskiwanie dochodów);
- Realizacji prawidłowego rozwoju przestrzennego Miasta;
- Efektywnemu wykorzystaniu zasobu gruntów komunalnych dla realizacji celów polityki gminy.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z uchwał Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim oraz z planami i programami m.in. :

- Strategii rozwoju gminy
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi odbywa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie przyjętych zasad w uchwałach Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim.

Rada Miejska podjęła następujące uchwały dotyczące zasad gospodarowania mieniem gminnym oraz ustaliła stawki procentowe dla ustalenia opłat adiacenckich:

- 1) Uchwała Nr XIII/136/99 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Uchwała Nr XXI/157/2008 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości rolnych.
- 3) Uchwała Nr XXVIII/228/2008 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 30 października 2008 r. w sprawie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa.
- 4) Uchwała Nr XXII/174/2008 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- 5) Uchwała Nr LIV/452/2010 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 czerwca 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

- 6) Uchwała Nr XXVII/268/2012 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ww. uchwałach określona została wysokość bonifikat stosowanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze bezprzetargowym oraz upoważnienie burmistrza do zbywania nieruchomości o wartości, która nie przekracza 200 tys. zł. W pozostałych przypadkach zgodę na zbycie i nabycie nieruchomości musi wyrazić Rada Miejska w drodze odrębnych uchwał.

Wysokość stawek procentowych w sprawie ustalania opłat planistycznych określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drawsko Pomorskie uchwalone przez Radę Miejską dla danego terenu.

VI. WYJAŚNIENIE ZASAD PRAWIDŁOWEGO GOSPODAROWANIA ZASOBEM

Prawidłowa gospodarka nieruchomościami polegać powinna na wykorzystywaniu gminnego zasobu w prawidłowy sposób, w szczególności na zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, ich wydzierżawianiu i obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi, a także uzyskiwaniu wpływów z różnych tytułów, w tym wynikających z opłat planistycznych, adiacenckich oraz rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste:

Przedmiotem obrotu mogą być nieruchomości, które znajdują się w zasobie gminy Drawsko Pomorskie. Zasób nieruchomości tworzą bowiem wszystkie te nieruchomości, stanowiące własność lub będące przedmiotem użytkowania wieczystego przysługującego gminie, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem obrotu mogą być również nieruchomości nie wchodzące w skład zasobu, ale w takim przypadku nieruchomości obciążane prawem użytkowania wieczystego mogą być sprzedane wyłącznie użytkownikowi wieczystemu lub zbyte na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

W celu podjęcia działań zmierzających do zbycia nieruchomości Burmistrz Drawska Pomorskiego sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

W wykazie, o którym mowa w ust. 1, określa się odpowiednio:

1. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
2. powierzchnię nieruchomości,
3. opis nieruchomości,
4. przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym i sposób jej zagospodarowania,
5. termin zagospodarowania nieruchomości,
6. cenę nieruchomości,
7. wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
8. wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy,
9. terminy wnoszenia opłat,
10. zasady aktualizacji opłat,

11. informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę,
12. termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Podstawą zawarcia aktu notarialnego jest w przypadku zbycia w drodze przetargu – protokół z przetargu lub protokół z rokowań w przypadku zbycia w drodze bezprzetargowej.

W drodze bezprzetargowej może być zbywana nieruchomość, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. poz. 133 i 857, z 2012 r. poz. 441 i 951 oraz z 2016 r. poz. 1202 i 1250) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu

energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 789, z późn. zm.);

15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731);

16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812);

17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820).

Ponadto Rada Gminy w drodze uchwały, może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Zasada ta obowiązuje również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Przetarg na zbycie nieruchomości ogłasza, organizuje Burmistrz Drawsko Pomorskiego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargu oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

Zbycie w drodze przetargu może nastąpić w czterech jego formach:

1. przetargu ustnego nieograniczonego,
2. przetargu ustnego ograniczonego,
3. przetargu pisemnego nieograniczonego,
4. przetargu pisemnego ograniczonego.

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Do przeprowadzenia przetargu na zbycie nieruchomości oraz rokowań po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym wyznaczona jest zarządzeniem 28/2017 Burmistrza Drawsko Pomorskiego z dnia 16 lutego 2017 r. komisja przetargowa w 7 osobowym składzie dająca rękojmię bezstronności oraz prawidłowości prowadzonych postępowań.

Zbycie lokali mieszkalnych

Lokale mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko Pomorskie mogą być sprzedawane wyłącznie ich najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek lub na podstawie oferty złożonej z Urzędu na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej.

Dzierżawa gruntów

Grunty gminy Drawsko Pomorskie są wydierżawiane głównie do 3 lat zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej, na wydierżawienie gruntów na okres powyżej 3 lat

wymagana jest zgoda Rady miejskiej w drodze uchwały. Wysokość stawek czynszu jest uzależniona od celu dzierżawy oraz lokalizacji nieruchomości i jest ustalana na podstawie zarządzenia Burmistrza Drawsko Pomorskiego, które jest aktualizowane w miarę potrzeb.

Renta planistyczna

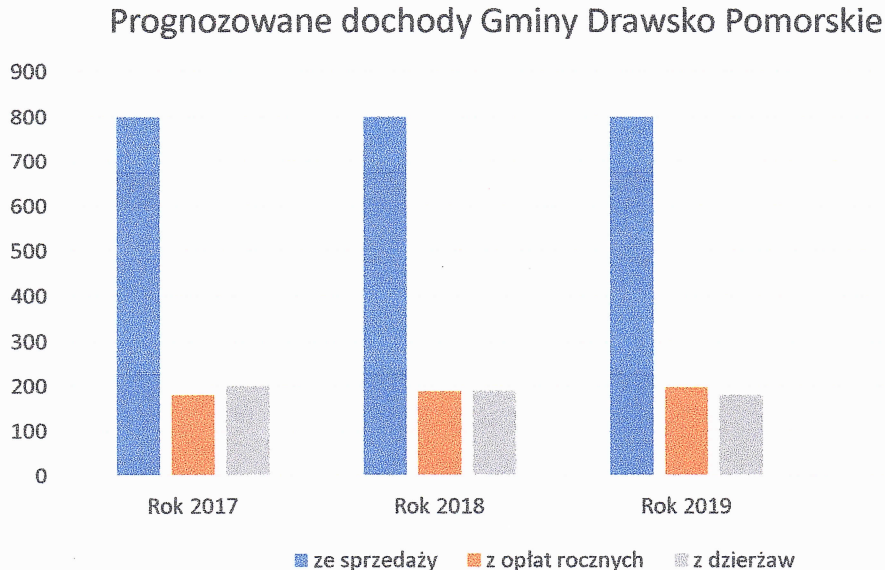
Stawka procentowa niezbędna do ustalenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym zmianą lub uchwaleniem planu przyjmowana jest przez Radę Miejską każdorazowo w uchwale o zmianie lub zatwierdzeniu planu zagospodarowania miasta. Burmistrz Drawsko Pomorskiego nalicza opłatę w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat licząc od daty podjęcia uchwały o zmianie lub przyjęciu planu zagospodarowania.

Opłata adiacencka

Opłata adiacencka naliczana jest z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonanego podziału lub wybudowania infrastruktury technicznej. W gminie Drawsko Pomorskie stawka procentowa tej opłaty stanowi 25% wzrostu wartości. Decyzja w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej jest wydawana w okresie 3 lat od zaistnienia przesłanek do jej wydania.

VII. PROGNOZY DOTYCZĄCE WYKORZYSTANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY

Mając na uwadze powyższe zasady gospodarowania mieniem stanowiącym własność Gminy Drawsko Pomorskie określone zostały prognozy związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu wpływające na wysokość planowanych do osiągnięcia z tego tytułu wpływów do budżetu oraz przewidywanych do poniesienia wydatków w latach objętych planem.



Wykres: Prognozowane dochody Gminy Drawsko Pomorskie

1. Prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu obejmujące rok 2017:

a) Planowane do osiągnięcia dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości, wynikające m.in. ze:
- sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu (np. działki budowlane) i drodze bezprzetargowej (np. lokale mieszkalne dla najemców) – ok. 800 tys. zł.

- przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności (uwzględniające wysokość udzielonych bonifikat) – ok. 5 tys. zł.
- dzierżawy nieruchomości (na cele rolne, warzywnicze, handlowe, składowe) – 200 tys. zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu dochody związane ze zbyciem nieruchomości, oraz przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z uwagi na utrzymujący się od kilku lat stały trend w cenach nieruchomości na rynku lokalnym, będą na zbliżonym poziomie, prognozuje się jednak spadek wpływów z tytułu dzierżaw o 5% w 2018 i o 10% w 2019 w stosunku do roku obecnego .

b) Planowane są do nabycia nieruchomości na realizację zadań własnych, powiększające majątek gminny związane z realizacją zadań inwestycyjnych, w tym związanych z uzbrajaniem terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeniem dróg) będą w dalszym ciągu we wszystkich latach obowiązywania niniejszego planu na zbliżonym poziomie, uzależnione są jednak od przyznawanych środków finansowych na ten cel.

2. Prognozy dotyczące poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2017 związane są głównie z:

- przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, których koszty regulacji stanów prawnych, podziałów geodezyjnych, sporządzania operatów szacunkowych działek, zakupu map oraz wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, itp. ponosi Gmina - ok. 100 tys. zł.
- nabywaniem gruntów na realizację zadań własnych Gminy (cena zakupu nieruchomości, należny podatek, koszty notarialne i sądowe) - ok. 100 tys. zł.

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

3. Prognozy wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, w 2017 r. obejmują:

- wpływy z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od osób fizycznych i prawnych – 180 tys. zł.
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 1.100 zł.

Na podstawie analizy z lat ubiegłych w kolejnych latach planowany jest wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w związku z planowanymi aktualizacjami tych opłat oraz zasadami obliczania tej ceny w latach kolejnych. W roku 2018 prognozowany jest wzrost wpływów o 5%, a w roku 2019 o 10% w stosunku roku bieżącego. Wzrost ten uzależniony jest jednak od wniosków zainteresowanych o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

4. Prognozy dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Planowana jest w 2017 r. i latach kolejnych aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w stosunku do tych nieruchomości, których wartość uległa zmianie oraz tych, w stosunku do których od daty ostatniej aktualizacji nie minęło mniej niż 3 lata. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego będą dokonywane w miarę potrzeb oraz dostępności środków finansowych na ten cel.

Nie planuje się dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Opłaty te są i będą przez planowany okres trzyletni nadal aktualne.

VIII. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Gmina Drawsko Pomorskie gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej, realizując powierzone jej zadania publiczne i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy, a także udostępniane na zasadach określonych w niniejszym planie, np. poprzez sprzedaż, użyczenie, zamianę, dzierżawę, najem lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.

Opracowywany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w drodze zarządzeń Burmistrza lub uchwał Rady Miejskiej.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości zakłada m.in.

1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu służące realizacji zadań własnych gminy będą udostępniane jednostkom realizującym te zadania w formie:
 - trwałego zarządu na rzecz jednostek nie posiadających osobowości prawnej
 - wniesienia aportem prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości na rzecz spółek gminnych
2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nie służące realizacji zadań własnych oraz do celów publicznych będą udostępniane do trwałego zagospodarowania poprzez sprzedaż z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych w wyznaczonych budynkach przeznaczonych do sprzedaży odbywać się będzie według zasad przyjętych przez Radę Miejską.
4. Nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane w sposób trwały będą zagospodarowane w sposób tymczasowy na zasadzie dzierżawy. Kontynuowane będą działania zmierzające do przekazania wspólnotom mieszkaniowym terenów niezbędnych do obsługi budynków. Dzierżawy nawiązywane będą przy zachowaniu zasad przyjętych zarządzeniem Burmistrza.
5. Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych, wskazanych na ten cel w planie miejscowym lub w decyzjach administracyjnych.
6. Planuje się kontynuację działań zmierzających do uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości pozostających we władaniu gminy poprzez komunalizację oraz poprzez podejmowanie spraw w postępowaniu sądowym o zasiedzenie nieruchomości.
7. Zakłada się kontynuację przeprowadzania kontroli terenów w celu eliminacji zjawisk bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych.
8. W celu poprawy efektywności gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości kontynuowane będą analizy możliwości zmian jakościowych i zmian struktury zasobu. W wyniku tej analizy będą podejmowane działania takie jak : zamiany nieruchomości, nabywania nieruchomości, zmiany lub uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania, podziałów nieruchomości gminnych, scaleń nieruchomości gminnych
9. Zakłada się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jedynie dla tych nieruchomości, które nie były dawno aktualizowane i nastąpił wzrost wartości. Aktualizacje opłat będą dokonywane w miarę potrzeb.

Zatwierdził: