

ZARZĄDZENIE NR 261/2019

BURMISTRZA DRAWSKA POMORSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2019 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.506 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność gminy Drawsko Pomorskie sporządzony na lata 2020-2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Planowania i Gospodarki Nieruchomościami, a nadzór nad jego wykonaniem Zastępcy Burmistrza Drawska Pomorskiego.

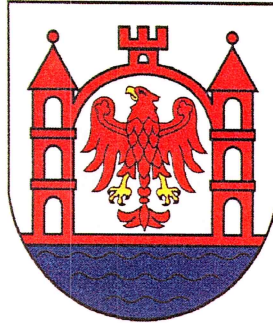
§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Krzysztof Czerwiński

Pod względem faktury
10.12.2019

Piotr Piłchowski
RADCA PRÁWNY

Załącznik do zarządzenia
Burmistrza Drawsko Pomorskiego
Nr 261/2019 z dnia 23 grudnia 2019 r.



PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ

GMINY DRAWSKO POMORSKIE

**SPORZĄDZONY
NA LATA 2020-2022**

URZĄD MIEJSKI W DRAWSKU POMORSKIM

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

tel. 094-3633485, fax. 094-3633113

1. Wprowadzenie

Gminny zasób nieruchomości utworzony został z mocy prawa i stanowi zbiór wszystkich nieruchomości, będących 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) oraz podstawy prawnej ich nabycia (np. decyzja komunalizacyjna, akt notarialny, decyzja o nabyciu nieruchomości zniesionej Gminy Ostrowice z mocy prawa) 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 Planowania i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Drawsku Pomorskim.

2. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 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 podziały oraz scalenia i podziały nieruchomości, a także wyposaża je, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i 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 osiąganych 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.

3. 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 2018 r. poz. 2204 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.), a także nieruchomości nabyte nieodpłatnie na własność Gminy Drawsko Pomorskie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących Gminy Ostrowice w województwie zachodniopomorskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 1432) oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zniesienia Gminy Ostrowice oraz ustalenia granic Gminy Drawsko Pomorskie i Gminy Złocieniec (Dz.U. z 2018 r. poz. 1527).

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 uchwalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

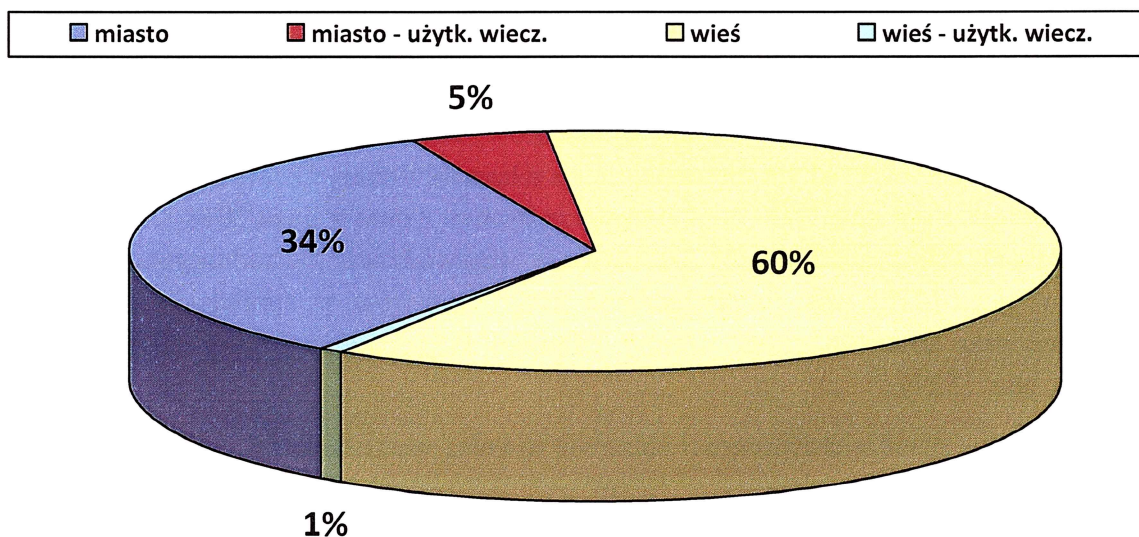
3. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości ustalona została na podstawie danych uzyskanych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) zawartych w gminnym zbiorczym zestawieniu danych dotyczących gruntów stan na dzień 30 listopada 2019 r.

Z uzyskanego zestawienia wynika, że łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Drawsko Pomorskie z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wynosi 847 ha, natomiast powierzchnia gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste wynosi 48 ha.

Z uwagi na fakt, że z dniem 01 stycznia 2019 r. Gmina Drawsko Pomorskie stała się właścicielem nieruchomości po byłej Gminie Ostrowice oraz wejściem w życie ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkalne

w prawo własności tych gruntów, nie wszystkie decyzje wojewody oraz odpowiednie zaświadczenia burmistrza zostały ujawnione w prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Drawsku Pomorskim rejestrze EGiB.



Wykres: Procentowy udział gruntów stanowiących własność Gminy Drawsko Pomorskie.

Wyszczególnienie	Ogółem	Grunty rolne	Grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami
Miasto	301	147	5	149	0
Wieś	546	81	79	356	30
Razem	847	228	84	505	30
Miasto – użytk. wiecz.	41	22	0	19	0
Wieś – użytk. wiecz.	7	4	0	3	0
Razem	48	26	0	22	0

Tabela: Sposób zagospodarowania mienia gminnego.

Z analizy zawartych umów dzierżawy wynika również, że Gmina Drawsko Pomorskie wydzierżawia grunty głównie na cele rolne, warzywne, zieleni, handlowe, składowe i garażowe. Ponadto zgodnie z zawartą umową, gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Drawsku Pomorskim, natomiast w drodze odrębnej uchwały Rada Miejska w Drawsku Pomorskim określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Drawsko Pomorskie.

4. Zasady gospodarowania gminnym zasobem

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Drawska Pomorskiego, a w szczególności:

- 1) ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem 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 ksiąg wieczystych dla nieruchomości gminnych oraz o wpisy w księgach wieczystych,
- 11) przygotowuje opracowania geodezyjno – prawne i projektowe
- 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 IX/83/2019 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Drawsko Pomorskie oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (Dz. Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 lipca 2019 r. poz. 4044)
- 5) Uchwała Nr XIV/98/2015 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 27 października 2015 r. poz. 4061).

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.

5. 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 usprawnienia działań związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży oraz ich późniejszego zbycia wydane zostało zarządzenie Nr 257/2019 Burmistrza Drawska Pomorskiego z dnia 14 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia procedury zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Drawsko Pomorskie.

Ww. zarządzenie ma charakter pomocniczy i jest uszczegółowieniem określonych w obowiązujących przepisach prawnych kwestii regulujących sprzedaż nieruchomości gminnych. Przedmiotowe zarządzenie nie może być stosowane z pominięciem przepisów, mających charakter obligatoryjny i nadrzędny w stosowaniu, w szczególności wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U z 2014).

Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

W drodze bezprzetargowej może być zbywana nieruchomość wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).

Ponadto, Rada Miejska 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 przeznaczają się w całości na działalność statutową. Zasada ta obowiązuje również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej, na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Przetarg na zbycie nieruchomości ogłasza i organizuje Burmistrz Drawska 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 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 komisja przetargowa w 7 osobowym składzie dająca rękojmię bezstronności oraz prawidłowości prowadzonych postępowań (zarządzenie Nr 34/2019 Burmistrza Drawska Pomorskiego z dnia 07 lutego 2019 r.).

Zbycie lokali mieszkalnych

Lokale mieszkaniowego zasobu Gminy Drawsko Pomorskie mogą być sprzedawane 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, a w przypadku lokali mieszkalnych, które nie są zamieszkałe, zbycie odbywa się w drodze przetargu.

Dzierżawa gruntów

Grunty Gminy Drawsko Pomorskie wydzierżawiane są przez Burmistrza Drawska Pomorskiego na okres do 3 lat zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej. W sytuacji wydzierżawienie gruntów na okres powyżej 3 lat wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim w drodze uchwały. Wysokość stawek czynszu jest uzależniona od celu dzierżawy oraz lokalizacji nieruchomości i jest ustalana na podstawie zarządzenia Burmistrza Drawska Pomorskiego w sprawie ustalenia czynszu w umowach dzierżawy nieruchomości gminy Drawsko Pomorskie, które jest aktualizowane w miarę potrzeb.

Renta planistyczna

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

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.

6. Prognozy dotyczące wykorzystania nieruchomości gminy

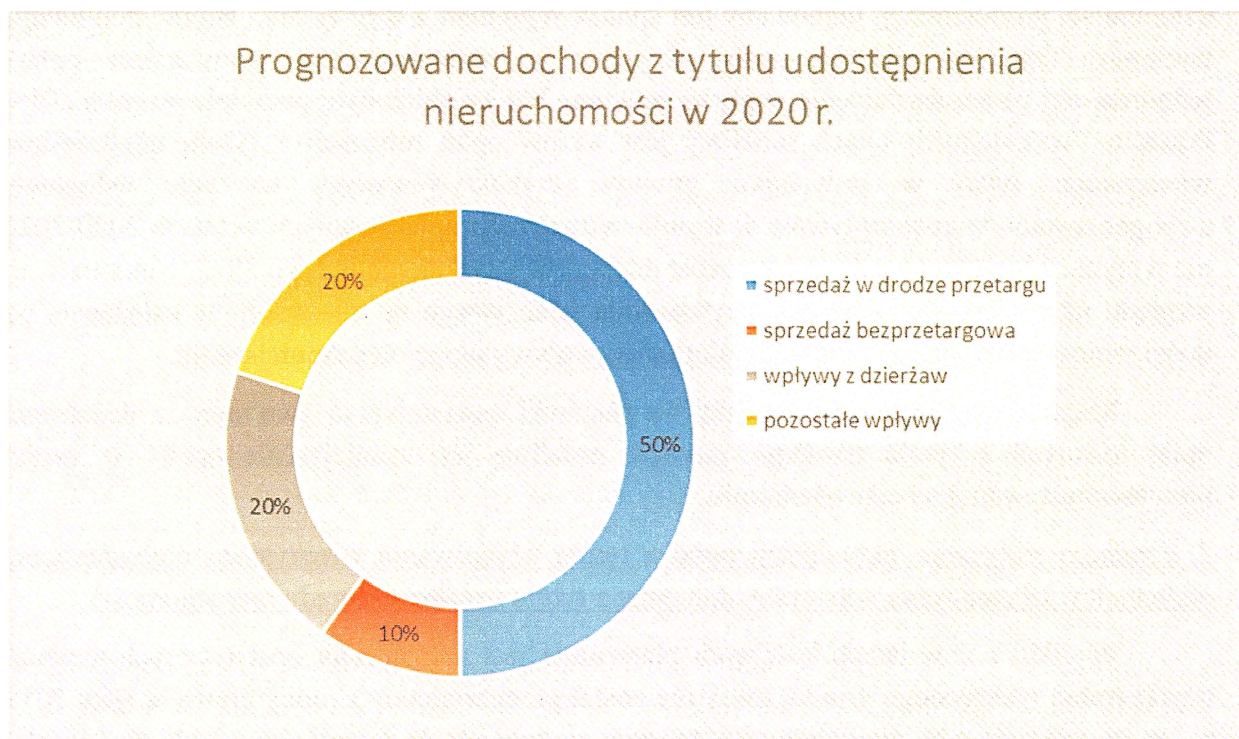
Mając na uwadze powyższe zasady gospodarowania mieniem stanowiącym własność Gminy Drawsko Pomorskie, określone zostały prognozy związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu, wpływające na wysokość planowanych do osiągnięcia z tego tytułu wpływów do budżetu oraz przewidywanych do poniesienia wydatków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

1. Prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu obejmujące rok 2020:

- a) Planowane do osiągnięcia dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości, wynikające m.in. ze:
- sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu (np. działki przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne) – ok. 500 tys. zł.
 - sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej (np. lokale mieszkalne dla najemców, grunty przyległe) – ok. 100 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 wzrost wpływów z tytułu dzierżaw o ok. 5% w latach 2021-2022 r. w stosunku do roku 2020 w związku z aktualizacją stawek w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w GUS oraz wynikający z zawierania nowych umów dzierżawy.



b) Planowane wydatki w związku z nabywaniem nieruchomości na realizację zadań własnych, związane z realizacją zadań inwestycyjnych, w tym z uzbrajaniem terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeniem dróg. We wszystkich latach obowiązywania niniejszego planu utrzyma się to na zbliżonym poziomie, a uzależnione będzie od przyznawanych środków finansowych na ten cel.

2. Prognozy dotyczące poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2020 związane są głównie z:

- przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, których koszty, w tym koszty regulacji stanów prawnych, podziałów geodezyjnych, sporządzania operatów szacunkowych działek, zakupu map oraz wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, itp. ponosi Gmina - ok. 40 tys. zł.
- nabywaniem gruntów na realizację zadań własnych Gminy (cena zakupu nieruchomości, należny podatek, koszty notarialne i sądowe) - ok. 50 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. W sytuacji zaistnienia konieczności skorzystania przez gminę np. z prawa pierwokupu, wydatki na zakup nieruchomości mogą zostać zwiększone.

3. Prognozy wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, w 2020 r. obejmują:

- wpływy z tytułu opłaty przekształceniowej – 39 tys. zł
- wpływy z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od osób prawnych – 161 tys. zł.
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 2.500 zł.

W związku z tym, że z 2019 r. użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone z mocy prawa oraz zmniejszono stawki procentowe opłat rocznych gruntów pod garażami niewykorzystywanymi do prowadzenia działalności gospodarczej, planowany jest spadek wpływów z tego tytułu. Biorąc pod uwagę natomiast fakt, że niektóre osoby fizyczne są zainteresowane wnoszeniem opłaty jednorazowej za przekształcenie, wpływy powinny być na zbliżonym poziomie do roku 2019. Ponadto w kolejnych latach możliwy jest wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tylko w przypadku gruntów wykorzystywanych na cele usługowe, a prognozowany wzrost wpływów w wyniku aktualizacji opłat rocznych w latach 2020-2022 nie wpłynie znacząco na całkowity wzrost dochodów uzyskanych w roku 2019. Natomiast, ze względu na możliwość sprzedaży użytkowania wieczystego na własność, w zależności od ilości wniosków zainteresowanych podmiotów, wpływy mogą ulec zmniejszeniu.

Mając na uwadze również fakt, że placówki oświatowe są zwolnione z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, możliwe jest zmniejszenie opłaty w części niewykorzystywanej na cele oświatowe.

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

W 2020 r. i w latach kolejnych planowana jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, który nie został przekształcony z mocy prawa w roku 2019 r. 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.

7. Program gospodarowania nieruchomościami 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, trwałe zarząd.

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 zawierane 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 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.
9. W wyniku tej analizy, będą podejmowane działania takie jak: zamiany nieruchomości, nabywania nieruchomości, zmiany lub uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania, podziałów nieruchomości gminnych, scaleń i podziałów nieruchomości gminnych.
10. Należy systematycznie dążyć do eliminowania prawa użytkowania wieczystego poprzez umożliwienie wykupu użytkowania wieczystego na własność.
11. Zakłada się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla tych nieruchomości, które nie były dawno aktualizowane i nastąpił wzrost wartości. Aktualizacje powinny być dokonywane w miarę potrzeb.
12. W umowach dzierżawy czynsze powinny być aktualizowane w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w GUS.