

ZARZĄDZENIE Nr 26/2023

**Burmistrza Miasta Mikołajki
z dnia 15 lutego 2023r.**

**w sprawie
przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mikołajki na lata 2023-2025**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40) oraz art. 25 ust.1 i 2, w związku z art. 23 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.),

Burmistrz Miasta Mikołajki zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mikołajki na lata 2023 - 2025, stanowiący załącznik nr 1 niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi ds. Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Dziur
Dziur Jakubowski

Uwag formalno - prawnych
nie wnoszę

RADCA PRAWNY

Dziur Jakubowski

Załącznik nr 1
do
Zarządzenia Nr 26/2023
Burmistrza Miasta Mikołajki
z dnia 15 lutego 2023 roku

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NA LATA 2023 – 2025

MIKOŁAJKI 2023

I. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 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.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany te zawierają w szczególności:

1. zestawienie 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 udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłata 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Mikołajki na lata 2023-2025 określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;

- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości wchodzących do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu oraz oddawaniu w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2023r., 2024r. i 2025r. oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zm.) i kodeksem cywilnym.

II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Mikołajki.

W skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Mikołajki wchodzi nieruchomości stanowiące własność Gminy Mikołajki i oddane w użytkowanie wieczyste.

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego według stanu na dzień 31 grudnia 2022r.

wynosi: 453,6640 ha, w tym:

- a) grunty oddane w użytkowanie wieczyste ogółem – 14,6074 ha**
 - w tym na terenie gminy – 5,7701 ha
 - w tym na terenie miasta – 8,8373 ha
- b) drogi i ulice ogółem – 224,3899 ha**
 - w tym na terenie miasta - 27,9597 ha
 - w tym na terenie gminy – 196,4302 ha
- c) grunty pod budynkami, parkami, zieleńcami i nie rozdysponowane trwale – 214,6667 ha**

2. Powierzchnia gruntów będących przedmiotem dzierżawy wynosi 44,8174 ha.

3. Ilość mieszkań w zasobach komunalnych – 184 szt. o powierzchni łącznej – 7586 m².

Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości prowadzona jest w postaci rejestru składającego się z wypisów z ewidencji gruntów programu EWOPIS określających jednostkę ewidencyjną, obręb, jednostkę rejestrową, numer działki, arkusz mapy numer księgi wieczystej lub innego dokumentu, powierzchnie działki, opis użytku, klasę użytku, powierzchnię użytku według grup, podgrup i rodzaju klasyfikacji.

III. Prognoza

a) udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Rada Miejska w Mikołajkach uchwałą nr XV/88/2016 z dnia 28 czerwca 2016r. uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w Mikołajkach.

Zgodnie ze Studium, na terenie miasta i gminy Mikołajki wyodrębniono tereny gminne przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne, usługowo – mieszkaniowe i usługowe.

W latach 2023-2025 Gmina zamierza dokonać sprzedaży:

2023 rok

a) działki – ul. M.Kajki Mikołajki 2 działki = 2000 m ²	-	<u>400.000,00 zł</u>
b) działka - (1931 m ²) Woźnice	-	<u>140.000,00 zł</u>
c) działka – ul. Bociania Mikołajki (1500 m ²)	-	<u>250.000,00 zł</u>
d) 2 działki ul. Kościuszki – Mikołajki 2 działki = 1562 m ²	-	<u>400.000,00 zł</u>
e) działka – (1378 m ²) Jora Wielka	-	<u>450.000,00 zł</u>
f) 6 działek – ul. Mrągowska - Mikołajki 6 działek = 6714 m ²	-	<u>900.000,00 zł</u>
g) 5 lokali mieszkalnych na rzecz najemców	-	<u>150.000,00 zł</u>

RAZEM

2.690.000,00 zł

2024 rok

a) 6 lokali mieszkalnych na rzecz najemców	-	<u>200.000,00 zł</u>
b) 2 działki – zabudowa usługowo-mieszkalna (ulica Mrągowska za wiaduktem)	-	<u>400.000,00 zł</u>
c) 2 działki – Mikołajki - ulica Warszawska	-	<u>300.000,00 zł</u>

RAZEM		900.000,00 zł
--------------	--	----------------------

2025 rok

d) 7 lokali mieszkalnych na rzecz najemców	-	<u>280.000,00 zł</u>
e) 2 działki – zabudowa usługowo-mieszkalna (ulica Mrągowska za wiaduktem)	-	<u>400.000,00 zł</u>
f) 4 działki – Mikołajki - ulica Warszawska	-	<u>600.000,00 zł</u>

RAZEM		1.280.000,00 zł
--------------	--	------------------------

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży w/w działek może ulec zmianie m.in. w wyniku przeprowadzonej licytacji na zbycie nieruchomości.

Ogólnie wpływy z sprzedaży w latach 2023-2025 szacują się na poziomie 4.870.000,00 zł.

W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany lub poprzez inne formy przewidziane prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacji celów publicznych.

Ponadto nabywanie nieruchomości prowadzone jest i będzie na zasadzie nieodpłatnego przejęcia od Skarbu Państwa czy też Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Nieruchomości będące w gminnym zasobie nieruchomości będą przeznaczone do zbycia, do oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie w ramach realizacji złożonych wniosków.

b) poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości przewiduje zabezpieczenie finansowe w budżecie Gminy Mikołajki, głównie na wyceny, podziały nieruchomości, rozgraniczenia, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialno – sądowe oraz wieczysto-księgowe i realizowany będzie zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych Gminy Mikołajki na poszczególne lata.

W razie konieczności dokonania innych niż zaplanowane wydatki związane z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, ich realizacja będzie możliwa w przypadku przesunięcia środków finansowych na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty.

Szacunkowe wydatki planowane w latach 2023-2025:

Wydatki planowane w roku 2023 roku to:

- usługi geodezyjno - kartograficzne	150.000,00 zł
- usługi szacowania nieruchomości (w tym aktualizacja opłat za wieczyste użytkowanie, opłata planistyczna)	110.000,00 zł
- opłaty wieczysto - księgowe	30.000,00 zł
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, mapy	70.000,00 zł

RAZEM:	360.000,00 zł
---------------	----------------------

Wydatki planowane w roku 2024 roku to:

- usługi geodezyjno- kartograficzne	150.000,00 zł
- usługi szacowania nieruchomości (w tym opłata planistyczna)	90.000,00 zł
- opłaty wieczysto - księgowe	25.000,00 zł
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, mapy	60.000,00 zł

RAZEM:	325.000,00 zł
---------------	----------------------

Wydatki planowane w roku 2025 roku to:

- usługi geodezyjno - kartograficzne	150.000,00 zł
- usługi szacowania nieruchomości	80.000,00 zł
- opłaty wieczysto - księgowe	25.000,00 zł
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, mapy	50.000,00 zł

RAZEM:	305.000,00 zł
---------------	----------------------

Łącznie w okresie 2023-2025 przewiduje się wydatki związane z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w kwocie 990.000,00 zł.

c) wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłat z tytułu trwałego zarządu, i dzierżawy

Prognozowane wpływy z tytułu czynszu dzierżawnego.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku powierzchnia gruntów gminnych będących przedmiotem dzierżawy wynosi 44,8174 ha.

W 2023 roku szacowany dochód z tytułu czynszu dzierżawnego wyniesie ok. 357.209,00 zł.

W kolejnych latach przewiduje się, że wpływy z tytułu czynszu dzierżawnego będą utrzymywać się na poziomie zbliżonym do roku 2023.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2023-2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu

<i>L.p.</i>	<i>Tytuł prawny dochodu</i>	<i>Prognoza wpływów w tys zł</i>		
		<i>2023 rok</i>	<i>2024 rok</i>	<i>2025 rok</i>
1.	Opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego	272.000,00 zł	265.000,00 zł	265.000,00 zł
2.	Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego	86.500,00 zł	86.000,00 zł	86.000,00 zł

d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Aktualizacja wszystkich opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości została dokonana w latach 2009-2010. Wpływy z tytułu przeprowadzonej aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania wzrosły o 246.000,00 zł w stosunku do roku 2009.

Kolejna aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami planowana jest na lata 2023-2024.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu mający na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji zasobu określa następujące zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat, czynszu,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu,
- 4) utrzymanie działek rolnych w zasobie jako rezerwy do ewentualnych zamian nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nie służące realizacji zadań własnych oraz celów publicznych będą udostępniane do trwałego zagospodarowania poprzez sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z uchwały budżetowej oraz zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mikołajki.


BURMISTRZ
Piotr Jakubowski