

ZARZĄDZENIE Nr 367/2020
BURMISTRZA GMINY CHOJNA
z dnia 15 stycznia 2020 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu Gminy Chojna na lata 2020-2022.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zmianami) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2018 r., poz. 2204 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Chojna na lata 2020-2022, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

mgr Barbara Kawecka

Sporządziła:
Aneta Brzezińska
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego

Załącznik do Zarządzenia Nr 367/2020
Burmistrza Gminy Chojna z dnia 15 stycznia 2020 r.
w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania
Zasobu Nieruchomości Gminy Chojna
na lata 2020 – 2022

**PLAN WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY CHOJNA
NA LATA 2020 - 2022**

I. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018r. poz. 2204 ze zmianami) 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. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Chojna gospodaruje Burmistrz Gminy Chojna, w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- 3) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu,
- 6) wydzierżawienie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Chojna oraz o wpis w księdze wieczystej.

Burmistrz Gminy Chojna gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018r. poz. 2204 ze zmianami) Burmistrz Gminy Chojna sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Chojna oddanych w użytkowanie wieczyste,

- prognozę:

- a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasoby,

- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z użytkowania wieczystego oraz aktualizacji w/w opłat,
- d) dotyczących opłat przekształceniowych prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- e) opłat z tytułu trwałego użytkowania, najmu, dzierżawy

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Chojna na lata 2020 – 2022 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia

o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Chojnie podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

II ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W zasobie stanowiącym własność Gminy Chojna na dzień 31.12.2019 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 1 122,35ha, z tego:

1. Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu – 14,2927ha,
2. Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Chojna – 37,5676ha,
3. Powierzchnie gruntów będąca w zasobie oddanych w trwały zarząd - 4,6255ha,
4. Grunty będące w dzierżawie - 81,00ha,
5. Grunty oddane w użyczenie – 39,38ha,
6. Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy:
 - użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.) – 148,9018ha,

- tereny zabudowane – 310,0760ha,
- tereny komunikacyjne (drogi gminne, drogi wewnętrzne, tereny pod drogi, tereny kolejowe)- 430,4469ha,
- tereny pod zabudowę mieszkaniową w obrębie 8m.Chojna – 9,2177ha

Gmina Chojna posiada udziały w Przedsiębiorstwie Usług Komunalnych w Chojnie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chojnie, przy ul. Słowiańskiej 1:

- kapitał zakładowy spółki dzieli się na **8800 udziałów**
- łączna wartość 100% objętych przez gminę udziałów wynosi **4.400.000,00zł**

III PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Chojna w latach 2020- 2022 może następować poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 ze zmianami),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zmianami.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2204 ze zmianami), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1474 ze zmianami);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu mogą być nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Chojna z mocy prawa.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Chojna

1. Zbycie nieruchomości:

- a) zbycie nieruchomości w formie przetargów,
- b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej,

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Studium Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej odbywać się będzie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Chojnie wyrażonej w odrębnych uchwałach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

Plan sprzedaży na lata 2020-2022 przedstawia się następująco:

L.p.	Nieruchomość planowana do sprzedaży	Kwota w zł	uwagi
	ROK 2020		
1.	kompleks 20 działek, obręb 8	1 000 000,00	Podział geodezyjny
2.	Działka nr 115 o pow.0,12ha, obręb Garnowo	12 000,00	Aktualizacja wyceny
3.	Działka nr 186 o pow.0,31ha, obręb Strzelczyn	20 000,00	Aktualizacja wyceny
4.	Działka nr 37 o pow.0,09080ha, obręb Krajnik Dolny	90 000,00	Podział geodezyjny terenu na działki budowlane
5.	Działka nr 117 o pow.0,0859ha, obręb Stoki	10 000,00	Przygotować do sprzedaży
6.	Działka nr 153/2 o pow.0,21ha, obręb Rurka	28 000,00	W trakcie wyceny
7.	Działka nr 45/3 o pow.0,1310ha, obręb Rurka	18 000,00	Wycena do aktualizacji
8.	nr 36/33 o pow.0,2189ha,36/34 o pow.0,2288ha, 36/35 o pow. 0,2618ha, 36/38 o pow. 0,1121ha i 36/39 o pow. 0,1279ha, obręb 8 m. Chojna 9 ul.(Wąska)	100 000,00	Działki do wyceny
9.	Działka nr 291/20 o pow.15,9638ha obręb Godków	200 000,00	Działka do wyceny
10.	3 lokale mieszkalne na rzecz najemców	60 000,00	Lokale do wyceny
11.	Działka nr 254/1 i nr 254/2, obręb 3m.Chojna	300 000,00	Podział działek na działki budowlane
12.	Działka nr 163 o pow.0,3577ha obr. 8m.Chojna	40 000,00	Działka do wyceny
13.	Działka nr 168 o pow.0,3515ha, obr. 8	30 000,00	Działka do wyceny
14.	Działka nr 36/282, obr. 8 m.Chojna	272 000,00	Podział geodezyjny działki
	RAZEM	2 180 000,00	
	ROK 2021		
1.	Działka nr 229 obręb Zatoń Dolna	35 000,00	Aktualizacja wyceny
2.	Kompleks 4 działek o łącznej pow.1,0613ha, obr. Lisie Pole	200 000,00	Kontynuacja sprzedaży
3.	Działka nr 293/1 o pow.0,2437ha, obr. Godków	100 000,00	Działka do wyceny

4.	Kompleks 5 działek ul.Łyzwiarska	250 000,00	Budowa kolektora+ wycena nieruchomości
5.	Działka nr 166 o pow.0,5532ha obr. 8 m.Chojna	100 000,00	Działka do wyceny
6.	Sprzedaż lokali na rzecz najemców	55 000,00	
7.	Działka nr 310/9, 309/2, 309/1 I 307/1 obr. Krajnik Dolny	186 000,00	Podział geodezyjny I wycena działek
	RAZEM	926 000,00	
ROK 2022			
1.	Lokal niemieszkalny nr 1a przy ul.Kościuszki 7	200 000,00	
2.	Działki nr 36/275 I nr 36/277, obr. 8 m.Chojna	76 000,00	Działki na poprawę warunków zagosp.
3.	Działka nr 378/13 o pow.0,0536 obr. 3m.Chojna	60 000,00	Działka do wyceny
4.	Działka nr 229/1 o pow.0,26ha obr. Lisie Pole	40 000,00	Działka do wyceny
5.	Działka nr 443/2 o pow.0,2845ha obr. Mętno	50 000,00	
6.	Lokale mieszkalne na rzecz najemców	56 000,00	
	RAZEM	482 000,00	

2. Oddanie w dzierżawę

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020- 2022 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi – 81,00ha. Możliwe jest także zwiększenie terenów przeznaczonych do dzierżawy wieloletniej z przeznaczeniem na budowę ogniw fotowoltaicznych. Teren przewidziany do dzierżawy obejmuje pow. ok.194ha.

3. Oddanie w najem: Gmina Chojna posiada 263 lokale mieszkalne, 42 lokali socjalnych oraz 20 lokali użytkowych. W latach 2020- 2022 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokalu. Sprzedaż lokali na rzecz najemców odbywa się na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Chojnie Nr XVIII/181/2012 z dnia 28 czerwca 2012r. W sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, położonych na terenie gminy Chojna.

4. Użyczenie: Grunty Gminy Chojna o łącznej powierzchni 39,38ha zostały oddane w użyczenie na cele sportowe, pod urządzenia infrastruktury technicznej (hydroformię, zbiornik bezodpływowy ścieków), na schronisko dla zwierząt.

5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu. W przypadku gruntów będących własnością Gminy Chojna przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Chojna.

Obecnie osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Z w/w żądaniem mogą również wystąpić:

1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;

2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności realizowane jest także na mocy ustawy z dnia 20.07.2018r. (Dz. U. z 2018, poz.1716 ze zmianami), gdzie z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

IV PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM

W roku 2020, wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, planuje się w wysokości 204 800,00 zł, w tym:

1) zakup usług pozostałych (środki te przeznacza się na wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i dzierżawy 56 000,00 zł

(podziały działek, koszty wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie, podziały i rozgraniczenia nieruchomości, wypisów i wyrysów)

2) różne opłaty i składki 10 000,00 zł

3) pozostałe podatki na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego 91 000,00 zł

4) opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	12 800,00 zł
5) koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	35 000,00 zł

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- b) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargach,
- c) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych,
- d) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- e) koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych,
- f) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- g) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków jego realizacja możliwa będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu. W latach 2020 – 2022 Gmina Chojna planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości grunty pod poszerzenie dróg gminnych - ul. Wiśniowej, ul. Czereśniowej. Planowane jest również przejęcie w drodze darowizny dróg leśnych, jako cel publiczny realizowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Chojna w celu regulacji stanu prawnego dróg położonych w granicach gruntów leśnych.

Analizując poziom wydatków z lat ubiegłych szacuje się, że wydatki w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

V PROGNOZA DOTYCZĄCA WPLYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ NAJMU

W roku 2020 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 3 879 200,00zł w tym:

1) Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych	460 000,00zł
2) Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	30 000,00 zł
3) wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	2 177 000,00zł
4) wpływy z usług (najem lokali mieszkalnych)	1 117 200 zł
5) wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości	95 000 zł

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, negocjacji oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym jak również wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

VI PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY CHOJNA

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Chojna w latach 2020 – 2022 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Chojna. Oddanie

nieruchomości

w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Chojna odbywać się będzie zgodnie z działem III niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

Realizacja gminnego zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, zawartymi między innymi:

- w uchwale budżetowej na rok 2020 Rady Miejskiej w Chojnie Nr XVI/118/2019 z dnia 30 grudnia 2019
- w uchwale Rady Miejskiej w Chojnie Nr XX/159/2004 z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Chojna;
- w uchwale Rady Miejskiej w Chojnie Nr XIV/103/2019 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 7.11.2019r. w sprawie przyjęcia Strategii/Programu Rozwoju Gminy na lata 2019-2027.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Chojna nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

BURMISTRZ

mgr Barbara Rawecka