

ZARZĄDZENIE NR 46/15
BURMISTRZA MIASTA GRAJEWO

z dnia 11 marca 2015 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2015 - 2018

Na podstawie art.30 ust.2 pkt.3 i 4 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 23 ust.1 pkt.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn .zm.) - zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2015 - 2018 zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta

mgr Dariusz Latarowski

Załącznik do Zarządzenia Nr 46/15

Burmistrza Miasta Grajewo

z dnia 11 marca 2015 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
na lata 2015 – 2018**

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 4 lat .

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Grajewo. Powierzchnia gruntów wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości Miasta Grajewo wynosi 236,1572 ha (na 01.01.2015 r.)

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI			
2015		2016 – 2018	
Pow. nieruchomości zasobu ha	Pow. nieruch. oddanych w użytkowanie wieczyste ha	Prognoza pow. zasobów ha	Prognoza pow. nieruch. oddanych w użytkowanie wieczyste ha
236,1572	49,6572	228,0000	40,0000

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z uchwały Nr III/11/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Grajewo na rok 2015 oraz z uchwał budżetowych na lata 2015-2018 oraz zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) z Uchwałą Nr XI/74/11 Rady Miasta Grajewo z dnia 26 sierpnia 2011 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 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2011 r. Nr 235, poz.2806, z 2013 r., poz.1399), wieloletnią prognozą finansową i wykazem przedsięwzięć na 2015-2018.

W użytkowanie wieczyste oddano ponad 49 ha gruntów stanowiących własność Miasta Grajewo. Użytkownikami wieczystymi są osoby prawne i osoby fizyczne. Największą powierzchnię gruntów w użytkowaniu wieczystym posiada Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa.

Prognozuje się, że w 2015 - 2018 r. powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste sukcesywnie ulegać będzie zmniejszeniu. Zmniejszenie powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wiąże się z ciągłym zainteresowaniem przekształcania tego prawa w prawo własności. Przybywać będzie użytkowników wieczystych w związku ze sprzedażą przez SMLW mieszkań wraz z prawem użytkowania wieczystego - na rzecz właścicieli lokali.

2. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu

1) udostępnianie nieruchomości

a) zbywanie nieruchomości

W prognozowanym czteroletnim okresie w porównaniu do lat ubiegłych nie przewiduje się radykalnego wzrostu dochodów Miasta Grajewo ze sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

Sytuacje te przedstawione zostały w poniższych zestawieniach.

W 2015 roku planowane są do zbycia w drodze przetargu następujące nieruchomości:

L.p.	Lokalizacja	Powierzchnia
-------------	--------------------	---------------------

		(m ²)
1.	os. Południe	3163
2.	ul. 23- go stycznia	781
3.	ul. Legionistów	1050
4.	os. Broniewskiego	146
5.	ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych	7811
6.	ul. Kościelna	1661
7.	ul. Grzybowa	700
8.	ul. Braci Świackich	1462

Planowane wpływy do budżetu w roku 2015 szacuje się na kwotę 1.330.000,00 zł.

W latach 2016 – 2018 nie przewiduje się przyrostu uzyskanych środków z tytułu sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w drodze przetargu.

W tabeli poniżej dokonano zestawienia propozycji w/w sprzedaży w tym okresie :

L.p.	Lokalizacja	Przeznaczenie	Powierzchnia (m ²)
1.	ul. Proletariacka	tereny przemysłowe	93094
2.	ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych	bud. mieszkaniowo- usługowe	20546
3.	os. Południe	bud. wielorodzinne	3000
4.	ul. Żeromskiego	brak miejscowego planu zagosp.	2586

W latach 2016 - 2018 przewiduje się uzyskanie dochodu ze sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu w granicach 3 000 000,00 zł.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

W 2015 roku (na podstawie ilości składanych wniosków) zakłada się w stosunku do lat ubiegłych utrzymanie na tym samym poziomie wpływów do budżetu ze sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Również w kolejnych latach planu prognozuje się utrzymanie intensywności sprzedaży na zbliżonym poziomie.

Planuje się sprzedaż :

a) gruntu przyległego (między innymi) położonego przy :

- ul. Polnej,
- ul. Grunwaldzkiej,
- ul. Wyzwolenia,
- ul. Szkolnej,
- ul. Przemysłowej,
- ul. Wojska Polskiego (os. Jana Pawła II)

b) lokali mieszkalnych : sprzedaż lokali odbywa się na wniosek zainteresowanych, położone są one m. in. na : os. Południe, os. 1000-lecia, os. Broniewskiego, przy ul. Wiktorowo, ul. Wojska Polskiego, ul. W. Perlitz, ul. Legionistów).

Gmina przewiduje nabycie nieruchomości w drodze zamiany nieruchomości przeznaczonych pod drogi i inne cele publiczne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na os. Jana Pawła II , zgodnie z projektem technicznym pomiędzy ulicami : Konopnickiej, Sadową i J. Piłsudskiego oraz ulicami : Stefczyka, Działkową, Konopnickiej i Konopską .

b) najem, dzierżawa

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2015 - 2018 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które są niezbędne do realizacji zadań gminy.

Planuje się między innymi zawarcie umów dzierżawy (do 3 lat) z dzierżawcami gruntu pod garażami typu „blaszak”, pod kioskami TOTOLOTEK, znicze, straganami na targowicy itp.

Prognozuje się, że w latach 2015 - 2018 wpływy do budżetu miasta Grajewo z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych będą na niższym poziomie ze względu na likwidację garaży typu „blaszak” na terenach niezbędnych do realizacji zadań gminy.

c) trwały zarząd i użyczenie

Miasto Grajewo oddało w trwały zarząd nieruchomości zajmujące powierzchnię 19,8614 ha swoim jednostkom organizacyjnym, tj. szkołom, przedszkolom, Zakładowi Administracji Domów Mieszkalnych, Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji, Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej, Centrum Integracji Społecznej i Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji.

Natomiast w użyczenie oddano nieruchomości na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Miejskiego Domu Kultury, Grajewskiej Izby Historycznej i Zakładowi Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie.

W latach 2015 - 2018 prognozuje się utrzymanie użyczenia na podobnym poziomie.

2) nabywanie nieruchomości do zasobu

Plan na lata 2015 - 2018 zakłada nabycie do gminnego zasobu nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań publicznych.

Nabywanie nieruchomości odbywać się będzie głównie na podstawie umów cywilnoprawnych i decyzji stosownego organu o przejęciu nieruchomości pod drogi na własność miasta. Nabywanie nieruchomości do zasobu nastąpi zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania a w razie braku planu - zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta.

W 2015 roku planuje się nabycie nieruchomości pod nowe drogi, poszerzenie istniejących dróg i inne cele publiczne, między innymi : na os. Jana Pawła II, ul. Koszarowej, ul. Sadowej, ul. Wiktorowo os.M. Konopnickiej, ul. Skośnej, ul. Przemysłowej. Kwota przeznaczona na w/w wykupy wynosi 400 000,00 zł.

W latach 2016 - 2018 planuje się kontynuację wykupów zaplanowanych w 2015 roku.

Planowana kwota do wykupu w latach 2016 - 2018 wyniesie 1.200 000,00 zł.

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie planowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na nowe zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętej w budżecie.

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

W 2015 roku z tytułu udostępnienia zasobu zaplanowano wydatki :

Dział 700 - Gospodarka Mieszkaniowa :

Rozdział : 70005 – Gospodarka Gruntami i Nieruchomościami .

§ 6060 różne wydatki na rzecz osób fizycznych : 400 000,00 zł. – wypłaty odszkodowań za przejęte drogi, wykup gruntów od dotychczasowych właścicieli na poszerzenie dróg i pod przyszłe inwestycje miejskie.

§ 4300 zakup usług pozostałych : 80 000,00 zł. - zakup usług : opracowania geodezyjne, sporządzenie szacunków nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie.

§ 4430 różne opłaty i składki : 3. 000,00 zł. – wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów.

§ 4510 opłata na rzecz Budżetu Państwa : 7.000,00 zł – opłaty sądowe.

Zarówno w 2016 jak i w 2017 i 2018 roku przewiduje się utrzymanie poziomu z 2015 r.

wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnej inflacji.

4. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

1) użytkowanie wieczyste

W prognozowanym czteroletnim okresie uzyskane wpływy miasta z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu będą uzależnione od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Należności z w/w tytułu będą wpływały głównie ze spółdzielni.

W 2015 r. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste miasto planuje uzyskać dochód w wysokości 379.600,00 zł.

2) trwały zarząd

W 2015 r. z tytułu trwałego zarządu miasto uzyska dochód w wysokości 20.400,00 zł

Z analiz wynika, że w latach 2016 – 2018 dochód z tytułu trwałego zarządu wyniesie około 20.000,00 zł

5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

1) użytkowanie wieczyste

Proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości był przeprowadzony etapowo w latach 2009 –2013.

W 2015 roku nie przewidujemy aktualizacji opłat rocznych.

W latach następnych – do 2018 r. – aktualizację przeprowadzać będziemy w zależności od potrzeb.

2) trwały zarząd

Nie przewidujemy w latach 2015 - 2018 aktualizacji opłat z tytułu rocznych z tytułu trwałego zarządu ponieważ:

- opłata dla ZADM jest niewielka (99 %bonifikata)
- opłata dla MOPS – trwały zarząd ustanowiono w 2009 r.
- opłata dla MOSIR – trwały zarząd ustanowiono w 2011 r.
- opłata dla CIS – trwały zarząd ustanowiono w 2014 r.
- opłata dla ZWIK – bierzemy pod uwagę potrzeby ewentualnej aktualizacji opłaty rocznej.

6 . Program zagospodarowania nieruchomości zasobu:

1) cele

Gospodarowanie nieruchomościami pozostaje w ścisłym związku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Miasto może oddziaływać zarówno na aktualne jak i przyszłe wykorzystanie nieruchomości na określone cele np.: mieszkaniowe, przemysłowe, realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, handlowo – usługowej, rekreacyjnej. Dotyczy to przede wszystkim gruntów komunalnych, a pośrednio zakres oddziaływania obejmuje też inne grunty.

Do najważniejszych celów planu wykorzystania nieruchomości zasobu miasta Grajewo należy:

- zapewnienie stałych dochodów m. Grajewo poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi,
- powiększanie zasobu gruntów komunalnych.

W tym zakresie w najbliższych latach będą realizowane następujące zadania :

1) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grajewa w rejonie ulic: Kilińskiego,Ks.J.Popiełuszki, Józefa Piłsudskiego i Placu Niepodległości.

2) przystąpienie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na os. Południe II, przy ulicach: 9-go Pułku Strzelców Konnych i Ekologicznej

3) realizacja zadań inwestycyjnych następuje zgodnie z zapisami w uchwale budżetowej.

Miasto realizuje w/w inwestycje m. innymi poprzez :

- budowę infrastruktury technicznej, budowę nawierzchni ulic i chodników,

- budowę mieszkań komunalnych,
- budowę infrastruktury turystyczno – rekreacyjno – sportowej,
- udział w Związku Komunalnym „Biebrza” w realizacji Biebrzańskiego Systemu Gospodarki Odpadami.

Realizacja inwestycji w latach objętych planem będzie finansowana zarówno ze środków własnych gminy, jak i przy udziale środków zewnętrznych.

Gmina stara się także o uzyskanie funduszy unijnych.

2) rozbiórka budynków.

W prognozowanym okresie 2015 - 2018 gmina zamierza dokonać rozbiórek 3 budynków wraz z wykwaterowaniem rodzin w nich zamieszkujących.

L.p.	Adres budynku	Liczba rodzin	Powód wykwaterowania
1	ul. Józefa Piłsudskiego 19	5	zły stan techniczny
2	ul. Józefa Piłsudskiego 21	5	zły stan techniczny
3.	ul. Dolna 11	10	zły stan techniczny
4.	ul. Traugutta 1	2	zły stan techniczny
5.	ul. Traugutta 3	2	zły stan techniczny
6.	ul. Traugutta 6	4	zły stan techniczny
7.	ul. Traugutta 10	7	zły stan techniczny
8.	ul. Strażacka 17	1	zły stan techniczny

Miasto Grajewo gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych istotnych celów publicznych.