

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI**

**na lata 2009 – 2011**

Na podstawie art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat .

### **1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz 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 2004 r. Nr 261, poz. 2603 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Grajewo. Powierzchnia gruntów wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości Miasta Grajewo wynosi 275,4691 ha.

<b>ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI</b>				
<b>2009</b>			<b>2010 - 2011</b>	
<b>Pow. nieruchomości zasobu ha</b>	<b>Pow. nieruch. oddanych w użytkowanie wieczyste ha</b>	<b>Ogółem pow. ha</b>	<b>Prognoza pow. zasobów ha</b>	<b>Prognoza pow. nieruch. oddanych w użytkowanie wieczyste ha</b>
<b>275,4691</b>	<b>72,5930</b>	<b>348,0621</b>	<b>275,0000</b>	<b>71,0000</b>

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Grajewo na rok 2009 przyjętej Uchwałą Nr XXX /163/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 grudnia 2008 r. oraz z uchwałami budżetowymi na lata 2010-2011 , przepisami kodeksu cywilnego, przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) z Uchwałą Nr 21/V/99 Rady Miejskiej

w Grajewie z dnia 28 stycznia 1999 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (z późn. zmianami) zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Miasta Grajewo i Limitami Wydatków na Wieloletnie Programy Inwestycyjne w latach 2009 – 2011.

W użytkowanie wieczyste oddano ponad 72 ha gruntów stanowiących własność Miasta Grajewo. Użytkownikami wieczystymi są osoby prawne (zakłady pracy, spółdzielnie) i osoby fizyczne. Największą powierzchnię gruntów w użytkowaniu wieczystym posiada Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa oraz Spółdzielnia Mleczarska „MLEKPOL”.

Prognozuje się, że w 2010 - 2011 roku 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 lokatorów.

## **2. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.**

### **1) udostępnianie nieruchomości**

#### **a) zbywanie nieruchomości.**

W prognozowanym trzyletnim 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 2009 roku planowane są do zbycia w drodze przetargu następujące nieruchomości:**

<b>L.p.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia ( m<sup>2</sup> )</b>
1.	ul. W. Perlitza	bud. mieszkaniowe	1158
2.	ul. 23- go stycznia	bud. mieszkaniowe	781
3.	ul. Legionistów	bud. mieszkaniowe	1661
4.	ul. Fabryczna	tereny przemysłowe	36630
5.	ul. Legionistów i os. Jana Pawła II	tereny urządzeń elektroenergetyki	168

Planowane wpływy do budżetu w roku 2009 szacuje się na kwotę 1 800 000,00 zł.

W latach 2010 – 2011 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 <sup>2</sup> )
1.	ul. Robotnicza	tereny przemysłowe	63308
2.	Plac Niepodległości	bud. mieszkaniowo- usługowe	109
3.	ul. Konstytucji 3-go Maja	bud. wielorodzinne	1686
4.	ul. Grunwaldzka	bud. mieszkaniowe	402

W latach 2010 - 2011 przewiduje się uzyskanie dochodu ze sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu w granicach 3 500 000,00 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 2009 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. Wierzbowej,
- ul. Skośnej,
- ul. Księdza Aleksandra Pęzy,
- ul. Jaśminowej,
- ul. Kopernika,
- Pl. Niepodległości,
- ul. Kochanowskiego,

b) działek (regulacja istniejącego stanu prawnego):

- ul. Kasztanowa,

c) 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. Perlitza, 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.

#### **b) najem, dzierżawa.**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2009 - 2011 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

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

Planuje się między innymi zawarcie długoterminowych umów dzierżawy z dzierżawcami gruntu pod garażami typu „blaszak”, pod kioskami RUCH, TOTOLOTEK, straganami na targowicy itp.

Prognozuje się, że w latach 2009 - 2011 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 około 20 ha swoim jednostkom organizacyjnym, tj. szkołom, przedszkolom, Zakładowi Administracji Domów Mieszkalnych, Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji i Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej.

W 2010 - 2011 roku miasto planuje oddać w trwały zarząd nieruchomość położoną przy ul. Ełckiej nowo tworzonej jednostce organizacyjnej.

Natomiast w użyczenie oddano nieruchomości na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji i Miejskiego Domu Kultury.

W latach 2010 - 2011 prognozuje się utrzymanie użyczenia na podobnym poziomie.

### **2) nabywanie nieruchomości do zasobu.**

Plan na lata 2009 - 2011 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 2009 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, os. M. Konopnickiej, ul. Geodetów, ul. Sportowej, ul. Partyzantów, ul. Wiktorowo, ul. Skośnej. Kwota przeznaczona na w/w wykupy wyniesie 170 000,00 zł.

W latach 2010 - 2011 planuje się kontynuację wykupów zaplanowanych w 2009 roku.

Miasto Grajewo zamierza w roku 2010 nabyć do gminnego zasobu nieruchomości od Marszałka Województwa Podlaskiego prawo własności nieruchomości zajętej pod ulicę Kolejową.

Planowana kwota do wykupu w latach 2010-2011 wyniesie 600 000,00 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 2009 roku z tytułu udostępnienia zasobu zaplanowano wydatki :**

**Dział 700 - Gospodarka Mieszkaniowa :**

Rozdział : 70005 – Gospodarka Gruntami i Nieruchomościami .

§ 3030 różne wydatki na rzecz osób fizycznych : 170 000,00 zł. – wypłaty odszkodowań za przejęte drogi, wykup gruntów od dotychczasowych właścicieli na poszerzenie dróg i pod przyszłe inwestycje miejskie.

§ 4300 zakup usług pozostałych : 170 000,00 zł. - zakup usług : opracowania geodezyjne, sporządzenie szacunków nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, wypisy, wyrisy z ewidencji gruntów i budynków.

§ 4430 różne opłaty i składki : 33 000,00 zł. – opłaty sądowe, notarialne, ogłoszenia w prasie.

Zarówno w 2010 jak i w 2011 roku przewiduje się utrzymanie poziomu z 2009 r. wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnej inflacji.

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

#### **1) wieczyste użytkowanie .**

W prognozowanym trzyletnim okresie uzyskane wpływy miasta z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu będą uzależnione od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wpływy z w/w tytułu będą realizowane głównie przez spółdzielnie.

W 2009 r. z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie miasto uzyska dochód w wysokości 208 000,00 zł.

## **2) trwały zarząd .**

W 2009 r. z tytułu trwałego zarządu miasto uzyska dochód w wysokości 14 379,24 zł.

Z analiz wynika, że w latach 2010 - 2011 dochód z tytułu trwałego zarządu wyniesie około 15 600,00 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) wieczyste użytkowanie .**

Proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przeprowadzany jest etapowo.

W 2009 r. zaktualizowano opłaty :

- 46 nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób prawnych. Opłata wzrosła 3- krotnie w stosunku do poprzednio obowiązującej opłaty.
- 54 nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Opłata wzrosła 10- krotnie w stosunku do poprzednio obowiązującej opłaty.

Prognozujemy zaktualizowanie w latach 2010 - 2011 opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 168 nieruchomości i przewidujemy, że roczne dochody z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie w tych latach będą wynosiły około 260 000,000 zł.

### **2) trwały zarząd .**

Nie przewidujemy w latach 2010 - 2011 aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, ponieważ :

- opłata dla ZADM jest niewielka (bonifikata 99%) - koszty dokumentacji będą droższe niż uzyskany dochód.
- opłata dla ZWiK – planowane przekształcenie zakładu.
- MOPS - trwały zarząd ustanowiony w 2009 roku.

## **6 . Program zagospodarowania nieruchomości zasobu:**

### **1) rewitalizacja miasta.**

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2009 - 2011 przewiduje się wydatki na program rewitalizacji centrum Grajewa i terenów po byłej jednostce wojskowej. Przewiduje się wydatkowanie kwoty 270 000,00 zł. na w/w program rewitalizacji opracowany w latach 2010 - 2011.

### **2) 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 Grajewa należy :

- zapewnienie stałych dochodów m. Grajewa 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 terenu położonego pomiędzy ulicami : Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską rowem melioracyjnym i ul. Łąkową w Grajewie.
- 2) uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Konopnickiej, Sadową i Piłsudskiego w Grajewie.
- 3) poprawa dostępności do przemysłowej części miasta i budowa kanalizacji deszczowej
- 4) realizacja zadań inwestycyjnych następuje zgodnie z limitami wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne m. Grajewa.

Miasto realizuje w/w inwestycje m. innymi poprzez :

- budowę infrastruktury technicznej ,budowę nawierzchni ulic i chodników ,
- budowę sali sportowej ( 2009,2010,2011 ),
- rozbudowę cmentarza komunalnego ( 2009,2010,2011 ),
- bieżący system gospodarki odpadami ( 2009,2010,2011 ),
- przebudowę historycznego budynku po Straży Pożarnej-cele kulturalno- społeczne ( 2009),
- budowę mieszkań komunalnych( 2009,2010,2011 ),
- budowę basenu.

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.

### **3) rozbiórka budynków.**

W prognozowanym okresie 2010 - 2012 gmina zamierza dokonać rozbiórek 2 budynków wraz z wykwaterowaniem rodzin w nich zamieszkujących.

<b>L.p.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Liczba rodzin</b>	<b>Powód wykwaterowania</b>
1	ul. Józefa Piłsudskiego 19	5	zły stan techniczny
2	ul. Dolna 1	7	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.