

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Frombork

I. Podstawa prawna. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1899).

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. 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.

2. Zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Frombork gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Frombork.

3. Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art.23 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobów,
- 3) wycenie nieruchomości,
- 4) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu nieruchomości z zasobu,
- 6) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- 7) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- 8) obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 9) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- 10) składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Miasta i Gminy Frombork oraz wpis w Księgach Wieczystych.

III. Zestawienie zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

1. Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy, o ogólnej powierzchni 335,10 ha, w tym stanowiących:

- 1) użytki rolne oraz nieużytki przeznaczone na pozysk trzciny o powierzchni 108,08 ha;
- 2) grunty zabudowane i zurbanizowane o powierzchni 55,23 ha, w tym:
 - zabudowane na cele mieszkaniowe o powierzchni 12,71 ha,
 - rekreacyjno – wypoczynkowe o powierzchni 12,14 ha,
 - inne tereny zabudowane o powierzchni 13,84 ha,
 - zurbanizowane tereny niezabudowane o powierzchni 14,04 ha,
 - użytki kopalne o powierzchni 1,00 ha;
 - tereny oświatowe 1,50 ha;

- 3) tereny komunikacyjne o powierzchni 87,95 ha;
- 4) lasy i grunty zadrzewione oraz zakrzaczone o powierzchni 15,00 ha;
- 5) pozostałe grunty (grunty pod wodami, nieużytki, tereny różne i inne) o powierzchni 68,84 ha.

2. Budynki, w ilości 26 szt., o ogólnej powierzchni użytkowej wynoszącej 12.103,89 m², w tym:

- 1) 3 budynki mieszkalnych szt., o powierzchni użytkowej wynoszącej 962,90 m²,
- 2) 23 budynków użytkowych, o powierzchni użytkowej wynoszącej 11.140,99 m²,
- 3) 31 budynków, stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, w tym 28 budynków mieszkalnych oraz 3 mieszkalno – użytkowe.

W budynkach tych Miasto i Gmina Frombork jest właścicielem 30 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali użytkowych.

Powyższy zasób mienia Gminy Frombork zagospodarowano poprzez:

1. Dzierżawę nieruchomości o powierzchni 107,96 ha, w tym:

- 1) użytków rolnych o powierzchni 57,83 ha;
- 2) gruntów z przeznaczeniem na ogródki przydomowe o powierzchni 2,40 ha;
- 3) trzcinowisk o powierzchni 46,69 ha;
- 4) gruntów przeznaczonych na funkcjonowanie kotłowni miejskiej i bazy magazynowej dla kotłowni o powierzchni 0,24 ha;
- 5) gruntów przeznaczonych na działalność handlową i usługową o powierzchni 0,79 ha;
- 6) gruntów przeznaczonych na parkingi o powierzchni 0,01 ha.

2. Dzierżawę kotłowni miejskiej we Fromborku, o powierzchni użytkowej wynoszącej 1 240,30 m².

3. Najem:

- 1) budynków użytkowych i lokali użytkowych o powierzchni użytkowej wynoszącej 3 645,62 m²;
- 2) wszystkich lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych.

4. Użyczenie:

- gruntów o powierzchni 7,38 ha,
- lokali użytkowych o ogólnej powierzchni użytkowej 692,16 m².

4. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyłączonych z zasobu – 3,8353 ha.

IV. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Zbywanie nieruchomości

Przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze

zm.) oraz Uchwałą Nr XXV/336/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Frombork oraz warunków udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych, podjętą na podstawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork na lata 2021-2026”.

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie. W 2022 r. planuje się uzyskać dochód z tytułu najmu i dzierżawy w wysokości około 210 248,57 zł netto. W latach 2023-2024 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2022 r. zwaloryzowanego o 3%, zgodnie z § 3 Zarządzenia nr 99/2020 Burmistrza Miasta i Gminy Frombork z dnia 31 grudnia 2020 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące własność Miasta i Gminy Frombork.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta i Gminy w latach 2022-2024 będzie następowało poprzez:

1) Zakup, zamianę, wywłaszczenie;

2) Komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy - dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;

3) Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych - wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

4) Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zamianę, nabycie w drodze darowizny i ustawowego dziedziczenia.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2022- 2024 nabywanie nieruchomości zaplanowano w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2022 r. około 70 000,00 zł. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

– sporządzanie operatów szacunkowych,

- usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- koszty ogłoszeń w prasie,
- opłaty sądowe oraz koszty notarialne.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VI. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2022-2024: Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2022 r. – 22 000,00 zł oraz 5 000,00 zł z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W latach 2023-2024, planuje się utrzymanie wpływów za użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem wpływów z opłat za przekształcenie, gdyż część osób skorzysta z możliwości wniesienia opłaty jednorazowej.

VII. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W latach 2022-2024 planuje się wzrost wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych.

VIII. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, z najmu oraz dzierżaw.

Miasto i Gmina Frombork posiada w zasobie grunty, których zapisy w MPZP pozwalają na ich zbycie z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę garażową oraz usługowe.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Frombork, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Burmistrz Miasta i Gminy Frombork 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 istotnych celów publicznych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Miejskiej we Fromborku na rok 2022 oraz w budżetach przyjętych na lata 2023 i 2024, w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości oraz zgodnie z uchwałą Nr XXV/336/21 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Frombork oraz warunków udzielania bonifikat od ceny lokali mieszkalnych, podjętej na podstawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Frombork na lata 2021-2026”.

BURMISTRZ

Zbigniew Pietkiewicz