

ZARZĄDZENIE Nr 78.2020
Burmistrza Halinowa
z dnia 14 lipca 2020 r.

w sprawie : *przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości 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 2020r. poz.713), art.25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a w związku z art. 4 pkt 2, art. 11, art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz.65 z późn zm.¹) oraz § 2 uchwały Nr X.75.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2011 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata, zmienionej uchwałą Nr XXVI.219.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012r.,

postanawiam co następuje :

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Halinów na lata 2020-2022 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Planowania Przestrzennego.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Halinowa
/-/ Adam Ciszkowski

¹ Zamiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2020r. poz. 284.

Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 78.2020
Burmistrza Halinowa
z dnia 14 lipca 2020r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Halinów na lata 2020 - 2022.

I. Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Zasobem nieruchomości Gminy Halinów gospodaruje Burmistrz Halinowa na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwał podjętych przez Radę Miejską w Halinowie.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; zapewnieniu wyceny tych nieruchomości; zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem; wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu; obciążaniu ich ograniczonymi prawami rzeczowymi; 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; nabywaniu nieruchomości do zasobu; składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Halinów oraz o wpis w księdze wieczystej.

Udostępnianie nieruchomości służy efektywnemu wykorzystywaniu zasobu poprzez: zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w trwały zarząd, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu bądź przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Halinów na lata 2020-2022 określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz zasady prawidłowej gospodarki i celowości, przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Halinów oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) Prognozę:

a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Halinów,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Halinów,

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Halinów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Halinów,

d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Halinów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Halinów;

3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Halinów oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Opracowaniem objęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym czyli takie do których Gmina Halinów posiada tytuł własności. Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Halinów na dzień 31 grudnia 2019r. wynosiła **254,3075 ha**, w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowiły powierzchnię 2,1050 ha.

Powierzchnia mienia komunalnego kształtowała się w sposób następujący:

1) 112 702 m² gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne,

- 2) 351 642 m² gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługi i handel,
- 3) 1 151 581 m² - ulice i drogi,
- 4) 652 606 m² - ogrody działkowe,
- 5) 27 768 m² – grunty przeznaczone pod cmentarze komunalne,
- 6) 21 050 m² - grunty w użytkowaniu wieczystym,
- 7) 3 164 m² - place targowe,
- 8) 60 983 m² – szkoły,
- 9) 37 912 m² - boiska,
- 10) 60 626 m² - grunty, na których usytuowane są budynki użyteczności publicznej,
- 11) 20 787 m² - grunty, na których znajdują się inne budynki komunalne,
- 12) 13 913 m² - grunty niezabudowane przeznaczone pod cele publiczne,
- 13) 15 690 m² - oczyszczalnia,
- 14) 2 855 m² - wodociągi, rowy, kolektory, studnie,
- 15) 9 616 m² - parki,
- 16) 180 m² – słupy.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2019r. :

- w dzierżawę zostały oddane grunty gminne o powierzchni 23,85m²,
- służebności gruntowe ustanowione były na 4 nieruchomościach stanowiących własność Gminy Halinów,
- na 14 nieruchomościach gminnych ustanowiona była służebność przesyłu.

Nieruchomości gminne w dniu 31 grudnia 2019r. nie były przekazane w trwałą zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

II. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Nieruchomości, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe ze względu na nieuregulowany stan prawny oraz takie, które przynoszą dochód w postaci czynszu dzierżawnego, przeznacza się do dzierżawy lub najmu. Grunty zasobu oddane w dzierżawę (stan na dzień zatwierdzenia planu) stanowią ogółem powierzchnię 23,85 m². Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2020-2022 przewiduje kontynuację

dotychczasowych umów dzierżawy gruntów oraz wydzierżawienie kolejnych 5 nieruchomości.

2. W dniu zatwierdzenia niniejszego planu w użytkowaniu wieczystym pozostają grunty o łącznej powierzchni **2,1050 ha**. Sposób ich zagospodarowania przez użytkowników wieczystych wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach ustalających warunki zabudowy. Z uwagi na zgłoszony przez użytkownika wieczystego wniosek o sprzedaż prawa własności działki numer 415 położonej w Halinowie, przewiduje się, że w 2021r. powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosić będzie 2,0466 ha. Nie przewiduje się przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. Prognozuje się ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego oraz służebności przesyłu na 5 nieruchomościach rocznie, jednakże ilość ustanowionych służebności uzależniona będzie od stopnia zainteresowania podmiotów, na rzecz których mają zostać ustanowione ograniczone prawa rzeczowe oraz służebności przesyłu.

4. Podstawową formą nabywania nieruchomości będzie umowa darowizny. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Halinów w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w szczególności budową dróg.

Gminny zasób nieruchomości powiększał się będzie również w wyniku wydawania w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych decyzji administracyjnych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Halinów powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu - zależy to od czasu trwania postępowań prowadzonych przez sądy, Wojewodę Mazowieckiego oraz od budżetu Gminy.

Ponadto w razie zaistnienia takiej możliwości organ wykonawczy będzie kierował wnioski o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa

i Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

W latach 2020-2022 przewiduje się:

- nabycie w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami 150 nieruchomości,
- nabycie w drodze komunalizacji 10 nieruchomości,
- nabycie w drodze zamiany 7 nieruchomości,
- w drodze umów cywilno – prawnych 15 nieruchomości rocznie.

5. Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

a) Do sprzedaży w 2020 r. przeznaczono 5 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,1193ha.

Nieruchomości do zbycia w 2020r.:

Lp.	Miejscowość i nr działki	Powierzchnia	Rodzaj nieruchomości
1.	Chobot działki nr 210/1 i nr 210/2	0,5400 ha	działki przeznaczone pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową, od strony południowej teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 2KDL,
2.	Okuniew zabudowana działka nr 1686/2	0,3000 ha	działka stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
3.	Brzeziny zabudowana działka nr 174	0,1144 ha	działka stanowi teren usług publicznych,
4.	Chobot część działki nr 195/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym	powierzchnia przeznaczona do sprzedaży - ok. 0,0800 ha	przeznaczona do sprzedaży część działki 195/2 stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5.	Okuniew działka nr 2186-udział Gminy Halinów 151/849	0,0849 ha	działka nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego
razem		1,1193 ha	

b) Do sprzedaży w 2021 r. przeznaczono 7 nieruchomości o łącznej powierzchni 6,8914ha.

Nieruchomości do zbycia w 2021r.:

Lp.	Miejscowość i nr działki	Powierzchnia	Rodzaj nieruchomości
1.	Chobot działka nr 263/1	0,9100 ha	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL

2.	Chobot działka nr 261/1	1,4800 ha	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części teren rolniczy, w części teren leśny, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL
3.	Chobot działka nr 102/9	1,5114 ha	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części teren rolniczy, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL
4.	Chobot działka nr 266	0,9800	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL i drogi 1KDZ
5.	Chobot działka nr 268	0,4600	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL i drogi 1KDZ
6.	Chobot działka nr 251/1	1,0100 ha	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części teren rolniczy, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL
7.	Chobot działka nr 252/1	0,5400 ha	działka stanowi w części teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części teren rolniczy, w części teren przeznaczony pod poszerzenie drogi 1KDL
razem		6,8914 ha	

c) Do sprzedaży w 2022 r. przeznaczono 6 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,4900ha.

Nieruchomości do zbycia w 2022r.:

Lp.	Miejscowość i nr działki	Powierzchnia	Rodzaj nieruchomości
1.	Chobot działka nr 188/5	0,0800 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
2.	Chobot działka nr 190/2	0,0800 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
3.	Chobot działka nr 191/6	0,0400 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
4.	Chobot działka nr 192/4	0,0500 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
5.	Chobot działka nr 193/5	0,0800 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej
6.	Chobot działka nr 194/17	0,1600 ha	działka stanowi teren zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
razem		0,4900 ha	

6. Stan gminnego zasobu nieruchomości może ulec zmianie z uwagi na zgłoszone roszczenia do nieruchomości gminnej numer 211/4 w Halinowie o pow. 0,0840 ha, numer 414/1 w Halinowie o pow. 1,8591 ha oraz 415 w Halinowie o pow. 0,0584 ha.

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

1. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb inwestycyjnych określonych w uchwałach budżetowych na lata 2020-2022.

Wydatki związane są głównie z kosztami wycen, podziału nieruchomości, kosztami sądowymi i notarialnymi, kosztami publikacji ogłoszeń oraz wypłatą odszkodowań w związku ze zgłoszonymi roszczeniami.

2. W zakresie wydatków związanych ze zbywaniem oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu prognozowana wysokość wydatków w latach 2020-2022 kształtować się będzie w sposób następujący:

- na zakupy inwestycyjne (wykup nieruchomości) oraz sporządzanie aktów notarialnych - kwota **300 000,00 zł.** rocznie,
- koszty postępowań sądowych oraz prokuratorskich - **15 000 zł.** rocznie,
- koszty wycen nieruchomości, czynności geodezyjnych, koszty publikacji ogłoszeń - **41 000 zł.** rocznie,
- koszty roszczeń odszkodowawczych – **300 000 zł** rocznie.

W razie konieczności dokonania innych niezaplanowanych zakupów, decyzji administracyjnych skutkujących wydatkowaniem środków z budżetu gminy, nabycie czy też wypłata odszkodowania możliwa będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty.

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

1. Użytkowaniem wieczystym objęte będą w szczególności działki:

- 1) Halinów : a) działka nr 415 o pow. 0,0584 ha
b) działka nr 150/5 o pow. 0,2467 ha,
c) działka nr 102 o pow. 0,1372 ha,
- 2) Chobot – działka nr 166/1 o pow. 0,0600 ha,
- 3) Hipolitów – działka nr 92 o pow. 0,2957 ha,

- 4) Mrowiska: a) działka nr 165/1 o pow. 0,3900 ha,
b) działka nr 165/2 o pow. 0,1600 ha,
c) działka nr 168/1 o pow. 0,2082 ha,
- 5) Okuniew – działka nr 628/14 o pow. 0,1488 ha,
- 6) Wielgolas Duchnowski : a) działka nr 55/1 o pow. 0,0500 ha,
b) działka nr 55/2 o pow. 0,3500 ha.

Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste planuje się uzyskanie kwoty netto **35 216,80 zł.** rocznie. Kwota ta może ulec zmniejszeniu, z uwagi na zgłoszony wniosek o sprzedaż działki na rzecz użytkownika wieczystego.

W związku z powyższym wpływy z tytułu wymienionych opłat powinny wynieść:

- w 2020r. - **35 216,80 zł. netto**
- w 2021r.- **35 216,80 zł. netto**
- w 2022r. - **32 212,60 zł. netto.**

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości nie zostały oddane w trwały zarząd, nie zostały również złożone wnioski o ustanowienie trwałego zarządu, w związku z powyższym nie przewiduje się wpływów z tego tytułu.

2. Dochody z tytułu dzierżawy w roku 2020r. kształtować się będą w wysokości około 6 343,68 zł. netto. Z uwagi, iż zarządzenie w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę i najem gruntów stanowiących własność Gminy Halinów lub będących we władaniu Gminy Halinów wydane zostało w 2014r. przewiduje się aktualizację wysokości opłat z tytułu dzierżawy i najmu w 2021r.

3. W latach 2020-2022 przewiduje się uzyskanie dochodu ze sprzedaży nieruchomości w granicach 600 000,00 zł w tym :

- w 2020r. kwoty 200 000,00 zł,
- w 2021r. kwoty 200 000,00 zł,
- w 2022r. kwoty 200 000,00 zł.

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

W latach 2020-2022 przewiduje się wzrost wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste z uwagi na planowaną aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dwóch działek.

Planowana jest również w 2021r. aktualizacja opłat z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Halinów ma na celu poprawę oraz racjonalizację wykorzystania zasobu do celów prowadzenia zadań własnych gminy i zleconych oraz zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej.

Realizacja programu następować będzie m.in. poprzez:

- zachowanie w zasobie nieruchomości służących realizacji celów publicznych,
- nabywanie do zasobu nieruchomości przeznaczonych pod realizację celów publicznych,
- zmianę planów zagospodarowania przestrzennego dla gruntów znajdujących się w zasobie gminy niezbędnych do realizacji celów publicznych określonych w art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy oraz przeznaczanie nowych terenów do dzierżawy i najmu,
- waloryzację opłat z tytułu dzierżawy gruntów,
- kontynuowanie prac związanych z postępowaniami sądowymi mającymi na celu uregulowanie własności nieruchomości oraz ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności na rzecz Gminy Halinów.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2020r., 2021r. i 2022r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałą Nr X.75.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata, zmienionej uchwałą Nr XXVI.219.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012r.

Burmistrz Halinowa
/-/ Adam Ciszkowski