

**ZARZĄDZENIE NR 1/2021**  
**BURMISTRZA MIASTA I GMINY JABŁONOWO POMORSKIE**

z dnia 4 stycznia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy  
Jabłonowo Pomorskie na lata 2021-2023**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn.zm.) zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2021 - 2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Burmistrza Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Jabłonowo Pomorskie

**Przemysław Górski**

## **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie na lata 2021 -2023.**

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Nieruchomości zasobu mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie i zorganizowaną działalność inwestycyjną, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej oraz na realizację innych celów publicznych.

### **I**

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie.
2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na:
  - ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
  - wycenie tych nieruchomości,
  - zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
  - wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
  - zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
  - wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
  - 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
  - sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
  - przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
  - dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
  - wyposażaniu nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

### **II**

Plan wykorzystania zasobu stanowi jeden z elementów gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Opracowywany jest na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

## 1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Powierzchnię gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31.12.2020 roku przedstawiono w tabeli nr 1.

**Tab. 1 Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg. stanu na dzień 31.12.2020r.**

Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia
1	Własność	393,2242 ha
2	Wieczyste użytkowanie	0,3289 ha
3	Oddane w wieczyste użytkowanie	0,9962 ha
	<b>Razem</b>	<b>394,5493 ha</b>

## 2. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

### 1) Udostępnianie nieruchomości zasobu.

Udostępnianie nieruchomości zasobu odbywać się będzie poprzez sprzedaż, zamianę i zrzeczenie się, oddanie w najem lub dzierżawę, użyczenie, oddanie w trwały zarząd a także obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi. Ww. kierunki udostępniania nieruchomości nie wykluczają możliwości zastosowania w miarę bieżących potrzeb innych form udostępniania wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w szczególności art. 13-18 ustawy.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie zasadniczo w ramach przetargów nieograniczonych, do zbycia w tej formie przewidziane są nieruchomości zbędne dla funkcjonowania gminy oraz takie, które w przyszłości nie będą konieczne dla realizacji planów inwestycyjnych gminy. Sprzedaż w ramach przetargów ograniczonych prowadzona będzie w stosunku do nieruchomości, których ta forma sprzedaży wymagana jest przepisami prawa. Odrębną sprawą jest kwestia sprzedaży nieruchomości z przeznaczeniem na zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich oraz sprzedaż nieruchomości lokalowych na rzecz ich najemców gdzie zastosowanie będzie miała sprzedaż w trybie bezprzetargowym. Nie przewiduje się oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, natomiast przewiduje się oddanie w trwały zarząd nieruchomości na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych.

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do zagospodarowania w formie sprzedaży lub przekazania w trwały zarząd zagospodarowywane będą czasowo w formie dzierżawy, najmu lub użyczenia. Zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów oraz bieżącą aktualizację wysokości stawek czynszu w przypadku umów dzierżawy i najmu.

### 2) Nabywanie nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do zasobu następować będzie głównie w drodze zakupu, zamiany oraz innych czynności cywilno-prawnych. Cel nabycia nieruchomości to realizacja przez gminę inwestycji celu publicznego, inwestycji własnych oraz realizacja interesu gminy. Ww. cele nie wykluczają możliwości nabycia nieruchomości w drodze innych przepisów, w szczególności nabywania nieruchomości w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym oraz ustawę o pracownikach samorządowych oraz nabywania nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych.

Nie przewiduje się nabywania do zasobu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

### **3. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, z wyszczególnieniem tytułów wydatków i rozłożeniem na poszczególne lata obowiązywania planu wykorzystania nieruchomości zasobu, sporządzono na podstawie analizy wydatków z lat poprzednich oraz prognozy udostępniania nieruchomości zasobu i prognozy nabywania nieruchomości do zasobu wykonanej na potrzeby niniejszego planu.

Prognozę poziomu wydatków przedstawiono w tabeli nr 2.

**Tabela 2. Planowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2021-2023.**

Lp.	Tytuł wydatku	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1	Nabywanie nieruchomości	30 000,00 zł	70 000,00 zł	70 000,00 zł
2	Obsługa - wyceny, podziały, rozgraniczenia, ogłoszenia	70 000,00 zł	60 000,00 zł	60 000,00 zł
3	Wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków	4 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
4	Opłaty sądowe i notarialne	10 000,00 zł	15 000,00 zł	15 000,00 zł
	<b>Razem</b>	<b>114 000,00 zł</b>	<b>150 000,00 zł</b>	<b>150 000,00 zł</b>

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

Mając na uwadze fakt, iż nie przewiduje się oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste należy przyjąć, że dochody roczne z tego tytułu będą w okresie obowiązywania planu utrzymywać się na poziomie dochodów z roku 2020 a więc w kwocie około 3 900,00 złotych.

W odniesieniu do opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości uznać należy, że obecnie, ze względu na brak nieruchomości gminnego zasobu zagospodarowanych w tej formie oraz ze względu na planowane podjęcie działań związanych z przekazywaniem nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych gminy, w okresie obowiązywania planu nie przewiduje się dochodów z tego tytułu.

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

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oddanych w użytkowanie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zmiany wartości nieruchomości podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Podjęcie działań związanych z aktualizacją planowane jest do realizacji w 2023 roku.

Ze względu na brak nieruchomości zagospodarowanych w formie trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych gminy, aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w okresie obowiązywania planu nie ma zastosowania.

## 6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu jest dokumentem o charakterze kierunkowym. Miasto i Gmina Jabłonowo Pomorskie gospodaruje zasobem mając na uwadze w pierwszej kolejności zabezpieczenie potrzeb bytowych jak i inwestycyjnych lokalnej społeczności. Tak więc do zbycia na rzecz podmiotów zewnętrznych kierowane będą nieruchomości trwale zbędne dla potrzeb gminy. Podstawową formą zbycia będzie tryb przetargowy. Tryb bezprzetargowy będzie miał zastosowanie w przypadkach wynikających z przepisów szczególnych. W trybie tym przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz gruntów z przeznaczeniem na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległych (które nie mogą być zagospodarowane jako nieruchomości odrębne). Nie przewiduje się zbywania nieruchomości w formule przekazywania w użytkowanie wieczyste na czas określony.

W odniesieniu do umów dzierżawy, najmu i użyczenia planuje się ich kontynuację oraz zawieranie nowych. W nowo zawieranych umowach zawierany będzie zapis pozwalający na zmianę wysokości należnego z tytułu umowy wynagrodzenia corocznie na podstawie wskaźnika inflacji (z wyjątkiem umów gdzie wynagrodzenie oparte jest o miernik naturalny).

Planowane dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami przedstawia tabela nr 3.

**Tabela 3. Planowane dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie w latach 2021-2023.<sup>\*)</sup>**

Lp.	Tytuł	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1	Sprzedaż nieruchomości	350 000,00 zł	250 000,00 zł	250 000,00 zł
2	Najem i dzierżawa	83 500,00 zł	83 000,00 zł	83 000,00 zł
3	Użytkowanie wieczyste	3 900,00 zł	3 800,00 zł	3 800,00 zł
	<b>Razem</b>	<b>437 400,00 zł</b>	<b>336 800,00 zł</b>	<b>336 800,00 zł</b>

<sup>\*)</sup>Wskazane w tabeli kwoty nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

Odrębną kwestię stanowi obciążanie nieruchomości służebnościami. Ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu odbywać się będzie po uzyskaniu, wyrażonej w formie uchwały, zgody Rady Miejskiej Jabłonowa Pomorskiego, po uprzednim pozytywnym rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy indywidualnych wniosków osób zainteresowanych.

Z zadań związanych z administrowaniem nieruchomościami należącymi do Miasta i Gminy Jabłonowo Pomorskie za celowe należy uznać bieżące podejmowanie działań w zakresie:

- formalnego nabywania mienia skarbu państwa znajdującego się w posiadaniu gminy (regulacji stanów prawnych gruntów),
- uporządkowanie kwestii „bezumownego korzystania z nieruchomości” gminy,
- aktualizacji ewidencji mienia gminy oraz aktualizacji zapisów wieczystoksięgowych.