



Załącznik
do Zarządzenia Nr 63/2021
Burmistrza Miasta Ostróda
z dnia 23 kwietnia 2021 roku

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Ostróda na lata 2021 – 2023

I. Podstawy prawne

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 poz. 1990 ze zm.). Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 poz. 1990 ze zm.).

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

- 1) zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 3) prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 4) prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 5) prognozę wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- 6) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania. Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2021-2023, a także z obowiązującymi w tym okresie aktami prawa miejscowego.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

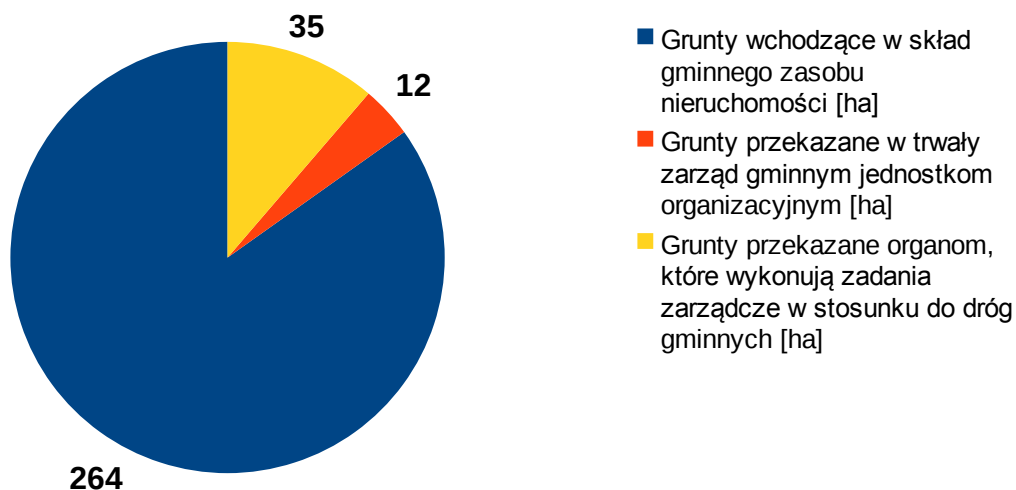
Gmina Miejska Ostróda gospodaruje zasobem nieruchomości w oparciu o zasady racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega m.in. na:

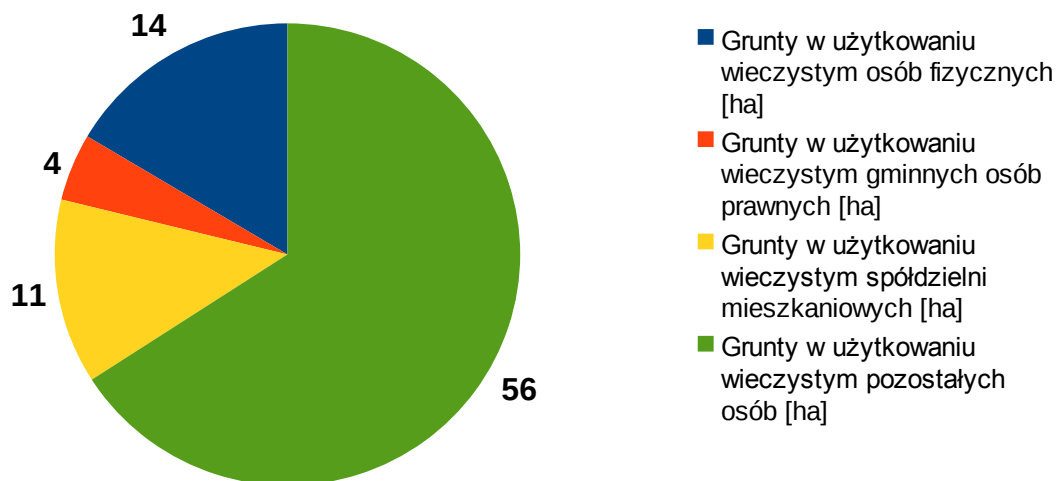
- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu);
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) 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;
- 9) składanie wniosków o założenie Księgi Wieczystej oraz o wpisy w Księgach;
- 10) przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych;
- 11) dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12)** wyposażaniu nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 1 stycznia 2021 roku

**Grunty gmin i związków międzygminnych
z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie - 311 ha, w tym:**



**Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane
w użytkowanie wieczyste - 85 ha, w tym:**



IV. Prognoza

Udostępnianie nieruchomości zasobu:

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy. Do zbycia dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego.

Lokale zbywane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o ich sprzedaż.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności obiekty użyteczności publicznej.

W 2021 roku planuje się osiągnięcie następujących dochodów:

- ze sprzedaży nieruchomości – 1 140 000 zł
- ze spłaty rat za sprzedane nieruchomości – 57 000 zł
- z dzierżawy gruntów – 500 000 zł
- z tytułu ustanowienia służebności przesyłu – 20 000 zł
- z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste – 330 000 zł
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 10 000 zł
- z tytułu trwałego zarządu – 4 176,58 zł
- z reklam (na terenach nie będących drogami) – 15 000 zł

W 2022 roku ze sprzedaży nieruchomości planuje się uzyskać kwotę 800 000 zł;

W 2023 roku ze sprzedaży nieruchomości planuje się uzyskać kwotę 800 000 zł.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2021-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwały zarząd.

Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych,

prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Ostróda

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Ostróda w latach 2021-2023 będzie następowało poprzez:

- zakup, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- inne czynności prawne jak np. pierwokup.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2021-2023 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

W roku 2021 Gmina Miejska Ostróda zapłaciła ostatnią ratę (620 000 zł) z tytułu zakupu terenu dawnego autodromu.

W latach 2021 – 2023 Gmina Miejska Ostróda:

- planuje wykupić działki o łącznej pow. 1,2019 ha, położone przy ul. Olsztyńskiej, w celu powiększenia cmentarza przy ul. Spokójnej. Szacowany koszt wykupu to ok. 6 000 000 zł.
- planuje zakupić działki o łącznej pow. 7,4410 ha, położone na terenie „Czerwonych Koszar”, przy ul. 1 Dywizji/Grunwaldzkiej. Szacowany koszt wykupu to ok. 5 000 000 zł.
- planuje wykupić działki pod drogami publicznymi (8-154/46 oraz 11-37/5). Szacowany łączny koszt wykupu to 32 790 zł.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W 2021 roku szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą:

- wyceny sporządzone do celów sprzedaży, zamiany, zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, oddania w użytkowanie wieczyste, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 50 000 zł;

- wydatki związane ze zmianą udziałów oraz regulowaniem stanu prawnego nieruchomości – 15 000 zł;
- usuwanie reklam – 1 000 zł;
- zakup nieruchomości – 620 000 zł;
- odszkodowania za drogi publiczne – 70 980 zł;
- wykup dróg publicznych – 32 790 zł;
- wydatki związane z dokumentacją do ksiąg wieczystych i umów notarialnych – 7 000 zł;
- roboty geodezyjne – 30 000 zł;
- zakładanie ksiąg wieczystych – 3 000 zł;
- wydatki z zakresu planowania przestrzennego – 120 000 zł;

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

Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja

Z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gmina Miejska Ostróda w 2021 roku planuje osiągnąć dochód w wysokości 330 000 zł. W latach 2021 - 2023 planuje się kontynuować aktualizację opłat rocznych, w związku z czym dochód gminy w latach następnych powinien wzrosnąć.