# Załącznik do Zarządzenia Nr 0050.4.2021

Burmistrza Miasta i Gminy Jutrosin z dnia 26.01.2021 r.

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jutrosin na lata 2021-2023**

# Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Jutrosin.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

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

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Jutrosin oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. prognozę dotyczącą:
   1. udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
   2. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
   3. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Jutrosin oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Jutrosin,
   4. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Jutrosin oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Jutrosin.
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Jutrosin zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także na realizację innych celów publicznych.

Wykorzystanie zasobu Gminy Jutrosin będzie zgodne z wiążącymi Burmistrza Miasta i Gminy Jutrosin ustaleniami, które będą wynikać z uchwał podejmowanych przez Radę Miejską w Jutrosinie, w tym w szczególności uchwał budżetowych.

# Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Jutrosin oddanych w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina Jutrosin była właścicielem i współwłaścicielem gruntów o powierzchni łącznej 266,773 m2, w tym:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Sposób zagospodarowania** | **Powierzchnia w ha** |
| 1. | Grunty niezabudowane | 40 ha 619 m2 |
| 2. | Zabudowane | 29 ha 636 m2 |
| 3. | Drogi | 186 ha 3595 m2 |
| 4. | Grunty oddane w użytkowanie wieczyste | 10 ha 1585 m2 |
| Suma | | 266 ha 773 m2 |

**Rozdysponowanie nieruchomości:**

1. Trwały zarząd – nieruchomości o pow. 4 ha 7875 m2 oddane jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, zabudowane obiektami oświatowymi i budynkami przynależnymi.
2. Najem – w zasobie Gminy znajdują się również nieruchomości zabudowane budynkami komunalnymi z lokalami mieszkalnymi oddanymi w najem. Nieruchomości zabudowane o funkcji mieszkaniowej obejmują łącznie powierzchnię gruntu wynoszącą 4249,48 m2.
3. Dzierżawa, w tym dzierżawa wieloletnia (powyżej 3 lat).
4. Użyczenie.

# 1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępniania nieruchomości z zasobu.

**Nabywanie nieruchomości do zasobu**

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

1. zakup, zamianę, darowiznę;
2. komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 ze zm.);
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz.1990 ze zm.), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.).
4. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Jutrosin z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu, bądź samoistnym posiadaniu Gminy Jutrosin, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2021-2023 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie Gminy.

# Zbywanie nieruchomości

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy lub inwestycyjne, mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomość należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym Gminy w celu realizacji ich zadań statutowych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Miejskiej w Jutrosinie, wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2021-2023 przewiduje się podobne dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do okresu 2018-2020.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży, zainteresowania na rynku oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2021-2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. budynek mieszkalny o pow. 68,99 m2 położony pod adresem Zaborowo 20/1, dz. nr 53/2, obręb Zaborowo;
2. budynek mieszkalny o pow. 46,53 m2 położony pod adresem Płaczkowo 31/8, dz. nr 216/5, obręb Płaczkowo;
3. budynek mieszkalny o pow. 41,80 m2 położony pod adresem Płaczkowo 30/4, dz. nr 214/3, obręb Płaczkowo;
4. budynek mieszkalny o pow.31,83 m2 położony pod adresem ul. Sportowa 12/1, dz. nr 257/8, obręb Jutrosin;
5. budynek mieszkalny o pow.37,00 m2 położony pod adresem ul. Sportowa 12/2, dz. nr 257/8, obręb Jutrosin;
6. budynek mieszkalny o pow.100 m2 położony pod adresem Szkaradowo 108, dz. nr 902 obręb Szkaradowo;
7. inne działki, dla których Rada Miejska w Jutrosinie podejmie odrębne uchwały wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości.

# Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu

# Oddanie w dzierżawę

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 33 ha 376 m2.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2021-2023. Zmiana możne nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżawy.

**Najem lokali użytkowych**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Gmina posiadała 22 zawarte umowy najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 763,490 m2. Umowy te dotyczą lokali użytkowych położonych w Gminie Jutrosin przy:

-ul. Wrocławska 25a, Jutrosin

-ul. Rynek 9, Jutrosin

-ul. Polna 2, Jutrosin

-ul. Polna 2, Jutrosin

-Rogożewo 1B-sklep

-Rogożewo 54

-ul. A. Mickiewicza 12, Jutrosin

-ul. A. Mickiewicza 2, Jutrosin

-ul. A. Mickiewicza 2, Jutrosin

-ul. Kościuszki 14, Jutrosin

-ul. Polna 2, Jutrosin

-ul. Wrocławska 34, Jutrosin

-ul. Rynek 21, Jutrosin

-ul. A. Mickiewicza 8, Jutrosin

-Szkaradowo 193

-ul. Rynek 9, Jutrosin

-ul. A. Mickiewicza 2, Jutrosin

-Szkaradowo-była remiza strażacka

-ul. Polna2, Jutrosin

-ul. Rynek 21, Jutrosin-sklep

-Płaczkowo -sklep

-ul. Mickiewicza 15, Jutrosin

Nie przewiduje się znacznych zmian liczbie oddanych w najem lokali komunalnych w latach 2021-2023. Zmiana możne nastąpić poprzez zawarcie nowych umów najmu.

**Najem lokali mieszkalnych**

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina posiadała 73 zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych. W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie, rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

**Oddanie w użyczenie**

Gmina Jutrosin może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Gmina ma jedną obowiązującą umowę użyczenia lokalu.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w użyczenie lokali w latach 2021-2023. Zmiana możne nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia.

**Oddanie do zarządzania**

Wszystkie nieruchomości gminne zajęte na prowadzenie działalności oświatowej zostały oddane do zarządzania na czas nieoznaczony następującym jednostkom organizacyjnym:

* 1. Szkoła Podstawowa w Szkaradowie;
  2. Przedszkole w Dubinie;
  3. Przedszkole w Jutrosinie;
  4. Szkoła Podstawowa w Dubinie;
  5. Szkoła Podstawowa w Jutrosinie;
  6. Zespół Szkół w Jutrosinie;
  7. Przedszkole w Szkaradowie.

W latach 2021-2023 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania (jeśli takie nieruchomości pojawią się w zasobie Gminy Jutrosin).

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

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj wydatku** | **Lata** | | |
| **2021** | **2022** | **2023** |
| Wycena nieruchomości | 20 690 | 20 690 | 20 690 |
| Usługi geodezyjne (podziały, mapy prawne,  tyczenie) | 18 460 | 18 460 | 18 460 |
| Opłaty notarialne i sądowe (wpisy, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty za urządzenie ksiąg,  koszty sądowe) | 2 577,48 | 2 577,48 | 2 577,48 |
| Opłaty na ogłoszenia prasowe o wykazach  nieruchomości i przetargach oraz inne | 885,60 | 885,60 | 885,60 |
| Pozostałe opłaty (np. opłaty za wypisy i wyrysy  z ewidencji gruntów) | 2 386,30 | 2 386,30 | 2 386,30 |
| Razem | 44 999,38 | 44 999,38 | 44 999,38 |

Kwoty powyższe nie obejmują kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z uwagi na ich przeznaczenie pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy prawa na rzecz Gminy Jutrosin. Średnioroczny koszt pozyskania gruntów na drogi i odszkodowań sięga ok. 40 000 zł.

Ilość dokonywanych podziałów oraz powierzchnia gruntów już przejętych, za które nie wypłacono jeszcze odszkodowania wskazuje, że koszt te w kolejnych latach będą na podobnym poziomie. W roku 2021 nie planuje się wykupu gruntów pod drogi.

Na cele drogowe przewiduje się nabycie gruntów w drodze umów darowizny:

1. działka nr ewid. 1/4, obręb Szymonki,
2. działka nr ewid. 1/6, obręb Szymonki.

Wysokość wydatków w latach 2021-2022 będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej oraz ilości realizowanych zadań (budowa dróg gminnych) w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.).

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie gruntów będzie możliwe dopiero po przesunięciu środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

# Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Jutrosin oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, dzierżaw, najmu.

Z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2020 r. poz. 2040) przewidującej przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, radykalnie ulegnie zmniejszeniu ilość podmiotów płacących opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Jednakże z uwagi na fakt, że część spraw dotyczących aktualizacji opłat rocznych przeprowadzonej w latach ubiegłych nie zakończyła się, kwoty opłat rocznych pobieranych od osób fizycznych mogą ulec zmniejszeniu w kolejnych latach.

Szacuje się, że w spośród dotychczasowych użytkowników wieczystych, którzy na mocy ustawy stali się właścicielami nieruchomości, około 70%, z uwagi na obowiązujące bonifikaty, dokonało jednorazowej wpłaty naliczonych opłat, co przedłożyło się na chwilowy wzrost wpływów w roku 2019 i 2020 r.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| L.P. | Sposób udostępnienia nieruchomości | **Wpływy** | | |
| **2021** | **2022** | **2023** |
| 1 | Użytkowanie wieczyste wraz z przekształceniem | 5462,39 | 5462,39 | 5462,39 |
| 2 | Trwały zarząd | 0 | 0 | 0 |

# Z tytułu zawartych umów najmu i dzierżawy planuje się następujące wpływy:

1. z tytułu oddania w najem lokali użytkowych 27 226,90 zł brutto/rok;
2. z tytułu oddania w najem lokali mieszkalnych 157 465,04 zł brutto/rok;
3. z tytułu umów dzierżawy ok. 56 777,00 zł brutto/rok.

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

Z uwagi na fakt, że wartość działek po przeprowadzonej w ciągu ostatnich trzech lat aktualizacji nie uległa zmianie w sposób znaczący, kolejne aktualizacje wartości nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.

**III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Jutrosin.**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Jutrosin w latach 2021-2023 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Jutrosin.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Jutrosinie.

Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Jutrosin odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań Gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.