

**ZARZĄDZENIE
WÓJTA GMINY DARŁOWO**

z dnia 10 października 2022 r.

NR KW.0050.93.2022

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Darłowo na lata 2022-
2024**

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z dn. 2021 r., poz. 1899, z późn. zm.) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z dn. 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Darłowo na lata 2022-2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Inspektorowi mienia komunalnego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Darłowo

Radosław Głazewski

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

GMINY DARŁOWO NA LATA 2022-2024

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasobów Gminy Darłowo

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do gminnego zasobu nieruchomościami należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mienia wchodzącego w skład zasobu nieruchomości.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Darłowo gospodaruje Wójt Gminy Darłowo.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości;
- 3) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 6) 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;
- 7) składania wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Plan określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Darłowo odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i jest on wykorzystany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację inwestycji społecznych związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, a także realizacji innych celów publicznych. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany

zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Darłowo w sprawach zbywania, nabywania, wydzierżawiania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz zarządzeniami Wójta Gminy Darłowo.

Na podstawie art. 25 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

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

2. Prognozę dotyczącą:

a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

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

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Darłowo oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomościami na dzień 1 października 2022 roku wynosiła:

- 847,0657 ha na terenie Gminy Darłowo,

- 0,6333 ha na terenie Gminy Miasta Darłowo,

- 0,6645 ha na terenie Gminy Miasta Darłowo, oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Darłowo.

2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 1 października 2022 roku wynosi 10,8669 ha.

3. Z zasobu udostępniono grunty przeznaczone pod dzierżawę na dzień 1 października 2022 r. na łączną powierzchnię 103,7229 ha.

4. Z zasobu nieruchomości zostały przekazane do dyspozycji:

- Szkoły Podstawowej im. Ratowników Morskich w Dąbkach,

- Szkoły Podstawowej im. Ludzi Morza w Kopnicy,

- Szkoły Podstawowej w Starym Jarosławiu,
- Społecznej Szkoły Podstawowej w Dobiesławiu,
- Społecznej Szkoły Podstawowej w Jeżyczkach,
- Społecznej Szkoły Podstawowej w Słowinie,
- Gminnego Żłobka "Dziecięcy Zakątek" w Rusku,
- Dzienny Dom "Senior+" w Wiekowie,
- Centrum Sportów Wodnych w Dąbkach,
- Gminne Biblioteki,
- świetlice gminne,
- Gminny Zakład Użyteczności Publicznej w Krupach,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

5. Gmina Darłowo dysponuje 12 lokalami mieszkalnymi i 1 lokalem tymczasowym. Zlokalizowane są one w miejscowości Bukowo Morskie, Dobiesław, Domasławice, Jeżyczki, Palczewice, Sulimice i Stary Jarosław.

III. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Darłowo

- a) w drodze zakupu, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonania prawa pierwokupu, dziedziczenia spadku, zasiedzenia;
- b) poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- c) na podstawie decyzji administracyjnych;
- d) przejmowanie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2022-2024 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Darłowo, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizacji celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięć środków na wskazane zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalania budżetu przez Radę Gminy.

2. Prognoza udostępniania nieruchomości Gminy Darłowo

1) Zbywanie nieruchomości

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- a) sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem;
- b) sprzedaż lokalu mieszkalnego;
- c) sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

Zbyciu nieruchomości gminnych podlegać będą tylko nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzona jest szczegółową analizą danej nieruchomości i opiniowaniem przez Radę Gminy w formie opinii lub w stosownej uchwale. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Darłowo będzie uwarunkowana wnioskami w sprawie ich nabycia przez najemców.

W roku 2022 dochody z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy Darłowo zaplanowano na poziomie 4 420 000,00 zł. Prognoza ta nie zawierała dochodów z tytułu nabywania praw własności przez użytkowników wieczystych na podstawie umów sprzedaży.

2) Przekształcenie praw użytkowania wieczystego w prawo własności

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu. W przypadku gruntów będących własnością gminy Darłowo przekształcenie następuje na podstawie decyzji Wójta Gminy.

Przekształceniu na własność ulegają także z mocy prawa grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonanych na wniosek użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub w skutek zmian przepisów prawa.

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu

a) dzierżawa:

Plan zagospodarowania nieruchomości gminnych zakłada na lata 2022-2024 kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne. Prognozy dochodu w roku 2022 z tytułu dzierżawy planuje się w wysokości 13 000,00 zł.

b) najem:

Gmina Darłowo zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz świetlic. Plan zagospodarowania nieruchomości gminnych zakłada na lata 2022-2024 kontynuację dotychczasowych

umów najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne. Liczba lokali mieszkalnych może corocznie zmniejszać się z uwagi na ich sprzedaż na rzecz najemców. Prognozy dochodu w roku 2022 z tytułu najmu planuje się w wysokości 650 000,00 zł.

c) użyczenie:

Gmina Darłowo może oddać nieruchomość w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych, sołectw lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

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

Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości wylicza się na kwotę w wysokości około 110.000,00 złotych. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- usługi rzeczoznawcy majątkowego, tj. sporządzanie operatów szacunkowych;
- usługi geodezyjne związane z podziałem, rozgraniczeniami, wznowieniami i okazanie granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego oraz zmiana użytków;
- koszty opłat za wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży czy nabywaniu nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy i użyczenia oraz publikacji ogłoszeń o przetargach.

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

Koszty zakupu nieruchomości będą określone w uchwale budżetowej oraz aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od potrzeb Gminy Darłowo w związku z realizacją planów inwestycyjnych, które znajda odzwierciedlenie w uchwale budżetowej. Zakłada się że w kolejnych latach wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą wzrastać.

V. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

1. Wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste osoby fizyczne i prawne w 2022/2023 roku prognozuje się w wysokości około 130.000,00 zł. W kolejnych latach trudno jest oszacować wpływy ze względu na planowaną aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

2. Wpływy z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego na własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w 2022/2023 prognozuje się około 1.400,00 złotych. W kolejnych latach planuje się utrzymanie poziomu wpływów na podobnym poziomie.

3. Brak jest wpływów z tytułu trwałego zarządu ze względu na brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

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

W 2023 roku planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Planowana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będzie realizowana etapowo, w miarę możliwości budżetowych, albowiem do każdej aktualizacji niezbędne jest oszacowanie działki gruntu przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższa prognoza dotyczy aktualizacji dokonanej z urzędu, pod warunkiem, że wstępna analiza wartości nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku wykaże wzrost w stosunku do opłacalności po uwzględnieniu wydatków na dokonanie wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ostatnia kompleksowa aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2012 roku.

Gmina Darłowo w swoim zasobie nie ma nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Darłowo 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 wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy. Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu zakłada w większości kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżaw i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Wzrost dochodów ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno - gospodarczej gminy i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces sprzedaży oraz dzierżawy i najmu mienia. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomościami będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Aby odpowiednio gospodarować i ewidencjonować nieruchomościami znajdującymi się we władaniu Gminy Darłowo, a także zoptymalizować ich wykorzystanie, prowadzone będą czynności takie jak:

- weryfikacja zasobu poprzez prowadzenie wizji w terenie,
- kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy, najmu,
- aktualizowanie zgodnie z potrzebami społeczeństwa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- odpowiednio okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie aktualizacji obowiązującego Zarządzenia Wójta Gminy Darłowo w tej sprawie i podejmowaniu decyzji w ramach bieżących prac w sytuacjach nie objętych Zarządzeniem.

Przedmiotowy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.