

## **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Świdwin w latach 2021 – 2023**

### **PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN.**

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 i plan ten zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Świdwin zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Wykorzystanie zasobu Miasta Świdwin będzie zgodne z wiążącymi Burmistrza Miasta Świdwin ustaleniami, które wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego i Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Świdwin oraz zgodnie z uchwałami budżetowymi Miasta Świdwin na lata 2021, 2022, 2023.

### **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE.**

Na dzień 31 grudnia 2020 r. powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta Świdwin wynosi 455 ha.

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich, co do których Miasto Świdwin posiada tytuł własności bądź też prawo użytkowania wieczystego.

## **PROGNOZA DOTYCZĄCA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU.**

### **Nabywanie nieruchomości do zasobu:**

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejściu na rzecz Miasta Świdwin 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, 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 postępowania nabycia jak i 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 być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomości 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 prawnie) za zgodą Rady Miasta Świdwin wyrażoną w odrębnych uchwałach. W prognozowanym okresie trzyletnim, przewiduje się systematyczne pozyskiwanie środków finansowych ze sprzedaży nieruchomości w kolejnych latach planu.

W latach 2021 - 2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości gruntowych:

1. działki: nr 32/11 o pow. 0,1403 ha, nr 32/12 o pow. 0,1404 ha, nr 32/16 o pow. 0,1832 ha, nr 32/17 o pow. 0,2093 ha, nr 32/18 o pow. 0,1309 ha, położone przy ulicy Zielone Wzgórze w obrębie 014 z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami
2. działki: nr 8/15 o pow. 0,1463 ha, nr 8/17 o pow. 0,1465 ha, położone przy ulicy Dobrej w obrębie 011 z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami
3. działka nr 12/10 o pow. 1,0596 ha, położona przy ulicy Szczecińskiej w obrębie 015 z przeznaczeniem na tereny produkcji, magazynowo- składowe i usług rzemieślniczych.
4. działki: nr 169/1 o pow. 0,2273 ha, nr 169/2 o pow. 0,2159 ha, nr 169/3 o pow. 0,1507 ha, nr 169/4 o pow. 0,1500 ha, nr 169/5 o pow. 0,1504 ha, nr 169/6 o pow. 0,1509 ha, nr 169/7 o pow. 0,1512 ha, nr 169/8 o pow. 0,1520 ha, nr 169/9 o pow. 0,2851 ha, nr 169/12 o pow. 0,1895 ha, nr 169/13 o pow. 0,1543 ha, nr 169/14 o pow. 0,1509 ha, nr 169/15 o pow. 0,1509 ha, nr 169/16 o pow. 0,1511 ha, nr 169/17 o pow. 0,1509 ha, nr 169/18 o pow. 0,1510 ha, nr 169/19 o pow. 0,1510 ha, nr 169/20 o pow. 0,1510 ha, nr 169/21

o pow. 0,1509 ha, nr 169/22 o pow. 0,2376 ha, położone obok ulicy Letniej w obrębie 007 z przeznaczeniem na tereny zabudowy usług rzemieślniczych z mieszkaniami.

Ponadto w prognozowanym okresie trzyletnim, planuje się również zbywać lokale mieszkalne i lokale użytkowe na wniosek ich dotychczasowych najemców.

#### **Dzierżawa gruntów:**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 109 ha.

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

#### **Dzierżawa i użyczenie lokali użytkowych:**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Miasto posiada 14 zawartych umów dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych. Umowy te dotyczą lokali użytkowych położonych przy:

- ul. Orłąt Lwowskich 1 (7 umów),
- ul. 3 Marca 3,
- Plac Lotników 1-5,
- ul. 1 Maja 29,
- ul. 1 Maja 17,
- ul. Niedziałkowskiego 11,
- ulicy 3 Marca 1d,
- Placu Konstytucji 3 Maja 1.

W latach 2021 - 2023 prognozuje się pozyskiwanie nowych dzierżawców do pozostałych lokali użytkowych znajdujących się w Hali Targowej przy ulicy Orłąt Lwowskich 1.

Miasto Świdwin może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Miasta lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

#### **Oddanie do zarządzania:**

Nieruchomości zostały oddane do zarządzania na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- Park Wodny „Relax”,
- Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 1 im. "Orła Białego",
- Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 2 im. "Ppor. Emilii Gierczak ",
- Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 3 im. "Lotników Polskich",
- Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 4 im. "Osadników Wojskowych",
- Publiczne Przedszkole Nr 1 im. "Kubusia Puchatka",
- Publiczne Przedszkole Nr 2 im. "Pod Topolą",
- Świdwiński Ośrodek Kultury,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

W latach 2021 - 2023 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

## **PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU**

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić około 50.000,00 zł corocznie. Na powyższa kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzanie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego,
- koszty opłaty za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualnie kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania aktów notarialnych,
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach.

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

## **PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN, DZIERŻAW, NAJMU**

Dochody budżetowe Miasta Świdwin związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości prognozowane na lata 2021 - 2023:

<i>Dział</i>	<i>Rozdział</i>	<i>§</i>	<i>Treść</i>	<i>Plan na 2021r. (zł)</i>	<i>Plan na 2022r. (zł)</i>	<i>Plan na 2023r. (zł)</i>
700			Gospodarka mieszkaniowa			
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	1.146.000,00	1.015.000,00	1.095.000,00
		0470	Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie, służebność	90.000,00	90.000,00	90.000,00
		0550	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	120.000,00	120.000,00	120.000,00
		0750	Wpływy z najmu i dzierżaw	305.000,00	305.000,00	305.000,00

		0760	Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	96.000,00	50.000,00	45.000,00
		0770	Dochody z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości	535.000,00	450.000,00	535.000,00

W latach 2021 - 2023 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Nie planuje się wzrostu dochodów z powodu braku zainteresowania potencjalnych nabywców kupnem nieruchomości od gminy jak i zmniejszeniem podaży nieruchomości gminnych.

### **PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN.**

W latach 2021 - 2023 w porównaniu do lat ubiegłych, nie przewiduje się wzrostu dochodów gminnych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w związku ze stagnacją cen na rynku nieruchomości, aktualizacje wartości nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.

### **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU MIASTA ŚWIDWIN.**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Miasta Świdwin 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.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miasta Świdwin. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększenie lub udostępnianie zasobu Miasta Świdwin 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.

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości planuje się nakłady na utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych szczegółowo określone w budżecie odrębnie na każdy rok:

- koszty zarządzania zasobem mieszkaniowym:

a) w 2021 r. - 2.375.736,00 zł,

b) w 2022 r. - 2.470.766,00 zł,

c) w 2023 r. - 2.569.597,00 zł.

- koszty remontu budynków komunalnych:

a) w 2021 r. - 190.000,00 zł,

b) w 2022 r. - 200.000,00 zł,

c) w 2023 r. - 210.000,00 zł.

- koszty modernizacji lokali mieszkalnych:

a) w 2021 r. - 554.100,00 zł,

b) w 2022 r. - 500.000,00 zł,

c) w 2023 r. - 510.000,00 zł.

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021 - 2023 przewiduje się nakłady na uzbrojenie i wykonanie dróg:

<i>Lp.</i>	<i>Planowane zadania</i>	<i>Przewidywane koszty (zł)</i>
1	ul. Dobra Rycerskie – wykonanie dróg	1.500.000,00
2	ul. Pocztowa – uzbrojenie i wykonanie dróg	300.000,00
3	ul. Parkowa – oświetlenie	450.000,00
4	ul. Zielone Wzgórze – uzbrojenie i wykonanie dróg	900.000,00
5	ul. Kochanowskiego – uzbrojenie i wykonanie dróg	2.300.000,00
6	Os. Armii Krajowej – kontynuacja wykonania dróg	1.600.000,00
7	ul. Królowej Jadwigi – kontynuacja uzbrojenia i wykonania dróg	800.000,00
8	ul. Boczna/Wiejska – wykonanie dróg	2.100.000,00
9	ul. Wojska Polskiego 8 Parkowa 24 – remont dróg	450.000,00
10	na działce nr 169/10 (obok ul. Letniej) – wykonanie dróg	460.000,00

Realizacja inwestycji w latach objętych planem będzie finansowana zarówno ze środków własnych jak i przy udziale środków zewnętrznych.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Miasta Świdwin w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2021 - 2023. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i na podstawie obowiązujących przepisów prawa.