

ZARZĄDZENIE NR WO/241/24
BURMISTRZA MIASTA ŚWIDWIN
z dnia 3 grudnia 2024 roku

**w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości Miasta Świdwin w latach 2024 – 2026”**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r., poz. 1465 ze zm.) w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Świdwin w latach 2024 – 2026”.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wydziałowi Przedsiębiorczości, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



BURMISTRZ MIASTA
Piotr Feliński

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Świdwin w latach 2024 – 2026

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 2024 r., poz. 1145 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 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) 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 2024, 2025, 2026.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI MIASTA ŚWIDWIN ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta Świdwin wynosiła 329,9697 ha, a powierzchnia gruntów stanowiących własność Miasta oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 46,5381 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 przejęciu 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 2024-2026 będzie się powiększać, 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.

I. W latach 2024-2026 planuje się zbycie następujących nieruchomości gruntowych:

- 1) działka nr 213/10 o pow. 0,7875 ha, położona przy ulicy Kombatantów Polskich w obrębie 012 z przeznaczeniem na tereny parkingów oraz usług rzemiosła z mieszkaniami,
- 2) 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, położone w sąsiedztwie ulicy Letniej w obrębie 007 z przeznaczeniem na tereny zabudowy usług rzemieślniczych z mieszkaniami,
- 3) działki: nr 480/17 o pow. 1,5535 ha, nr 482/4 o pow. 0,0300 ha, nr 482/5 o pow. 0,5053 ha położone przy ulicy Kombatantów Polskich w obrębie 009 z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

II. W latach 2024-2026 planuje się zbycie:

- 1) budynku użytkowego, położonego przy ulicy 3 Marca 50 w Świdwinie, posadowionego na działce geodezyjnej nr 157/1 w obrębie 009,
- 2) budynku mieszkalnego, położonego przy ulicy Szczecińskiej 37, posadowionego na działce geodezyjnej nr 215/3 w obrębie 013.

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 2023 roku w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 110,7104 ha.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2024-2026.

Dzierżawa i użyczenie lokali użytkowych:

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Miasto posiadało 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 7-11,
- ulicy 3 Marca 1d,
- Plac Konstytucji 3 Maja 1.

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 2024-2026 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 powyższą 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 WPLYWÓW OSIĄGANÝCH 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 2024-2026:

<i>Dział</i>	<i>Rozdział</i>	<i>§</i>	<i>Treść</i>	<i>Plan na 2024r. (zł)</i>	<i>Plan na 2025r. (zł)</i>	<i>Plan na 2026r. (zł)</i>
700			Gospodarka mieszkaniowa			
	70005		Gospodarka gruntami i nieruchomościami	2.355.000,00	1.700.000,00	995.000,00
		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	110.000,00	110.000,00
		0750	Wpływy z najmu i dzierżaw	250.000,00	250.000,00	250.000,00
		0760	Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	45.000,00	50.000,00	45.000,00
		0770	Dochody z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości	1.850.000,00	1.200.000,00	500.000,00

W latach 2024-2026 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zmniejszenie dochodów ze sprzedaży wynika ze zmniejszenia 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 2024-2026 w porównaniu do lat ubiegłych, nie przewiduje się wzrostu dochodów gminnych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu trwałego zarządu zostanie dokonana po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU MIASTA ŚWIDWIN.

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Miasta Świdwin w latach 2024-2026 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 2024 r. – 2.988.800,00 zł,

b) w 2025 r. – 3.181.550,00 zł,

- koszty remontu budynków komunalnych:

a) w 2024 r. – 205.000,00 zł,

b) w 2025 r. – 210.000,00 zł,

- koszty modernizacji lokali mieszkalnych:

a) w 2024 r. – 520.000,00 zł,

b) w 2025 r. – 530.000,00 zł,

Dla 2026 roku nie są przyjęte nakłady na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, ponieważ wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świdwin obejmuje lata 2021-2025. Rok 2025 będzie czasem opracowania i przygotowania programu na kolejne lata obejmujące m.in. rok 2026.

W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026 przewiduje się nakłady na uzbrojenie i wykonanie dróg:

<i>Lp.</i>	<i>Planowane zadania</i>	<i>Przewidywane koszty (zł)</i>
1.	ul. Dobra Rycerskie – budowa drogi gminnej	4.125.507,52 zł
2.	ul. Boczna i Wiejska – budowa drogi gminnej nr 300042Z	5.992.363,03 zł
3.	na działce nr 169/10 (obok ul. Letniej) – budowa drogi	1.331.109,29 zł
4.	ul. Szymborska	5.449.635,24 zł
5.	ul. Lipowa	831.234,21 zł
6.	ul. Brzozowa	4.209.244,11 zł
7.	na działkach nr 79/15, 79/25 obręb 007- budowa drogi wewnętrznej z odwodnieniem	1.200.000,00 zł
8.	ul. Katowicka – przebudowa drogi	800.000,00 zł
9.	Budowa drogi łączącej DW 152 z drogą powiatową nr 1082Z	15.000.000,00 zł

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 2024-2026. 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.

BURMISTRZ MIASTA
Piotr Feliński