

Załącznik do Zarządzenia nr 211
Burmistrz Miasta i Gminy Września
z 20.08.2018 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY WRZEŚNIA
NA OKRES OD 20.08.2018 r. do 31.07.2021 r.**

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	1
2. Wielkość zasobu.....	1
2.1 Nieruchomości gruntowe.....	1
2.1.1 Własność.....	1
2.1.2 Użytkowanie Wieczyste.....	3
2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego....	3
2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
2.1.3 Trwały zarząd.....	4
2.2 Budynki i lokale.....	8
3. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2018-2021.....	8
3.1 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż.....	8
4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabycia nieruchomości do zasobu.....	9
5. Planowane zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2021.....	9
5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2018-2021.....	10
5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2018-2021.....	10

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 121) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Września określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Września będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałami w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia komunalnych nieruchomości gruntowych.

2. Wielkość zasobu

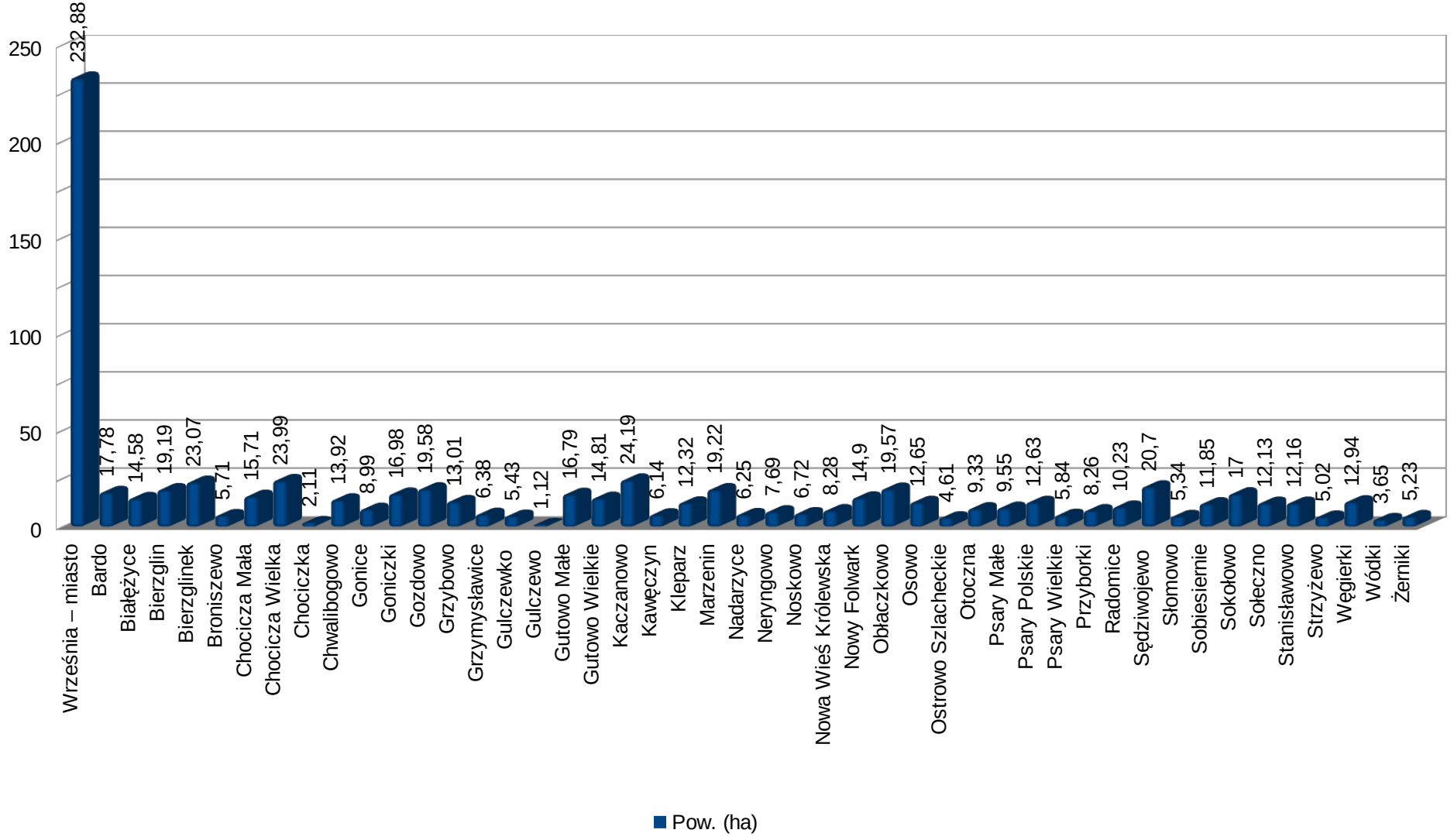
2.1 Nieruchomości gruntowe

2.1.1 Własność

Struktura własnościowa gruntów gminnych wg stanu na 30.06.2018 r. (w ha)

	Powierzchnia łączna	Użytki rolne	Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Nie użytki	Użytki rolne zabudowane	Tereny kolejowe	Inne tereny komunikacyjne
WIEŚ	543,5235	175,8456	3,8988	355,0064	2,4588	6,0753	0,1175	0,1021	0,0190
MIASTO	232,8846	50,7904	23,5934	149,4177	4,2517	3,6215	0,0000	0,7598	0,4501
RAZEM	776,4081	226,6360	27,4922	504,4241	6,7105	9,6968	0,1175	0,8619	0,4691
wg stanu na dzień 30.06.2018 r.									

Powierzchnia nieruchomości Gminy Września w obrębach

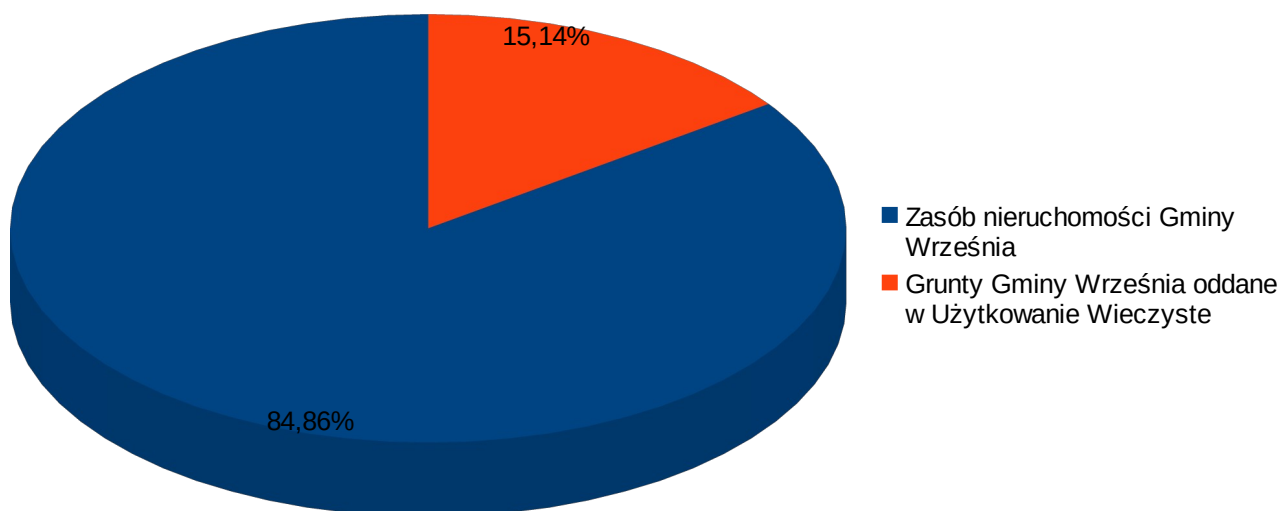


2.1.2 Użytkowanie Wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 30.06.2018 r. wynosi 138,5106 ha.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości stanowiących własność Gminy Września oddanych w użytkowanie wieczyste:

RODZAJ ZASOBU	Pow. (ha)
Zasób nieruchomości Gminy Września	776,4081
Grunty Gminy Września oddane w Użytkowanie Wieczyste	138,5106
Razem	914,9187



2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w 2017 r. kształtowały się na poziomie ok. 918.000,00 zł netto. W związku z uchwaleniem ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz jej podpisaniem przez Prezydenta w dniu 10 sierpnia 2018 r., trudno określić prognozowane wpływy z tytułu użytkowania wieczystego przez okres objęty niniejszym planem. Powyższa ustawa na dzień przyjmowania niniejszego planu nie została jeszcze opublikowana w dzienniku urzędowym, a wejdzie ona w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia.

Zgodnie z ustawą z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów, a opłata roczna wnoszona ma być przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia albo jednorazowo, przy czym istnieje prawna możliwość udzielenia bonifikaty od opłaty jednorazowej na podstawie uchwały rady miejskiej. W związku z powyższym, z uwagi na fakt iż znaczna część nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, można spodziewać się iż wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nie ulegną drastycznym zmianom w planowanym okresie, a ich ewentualny wzrost zależny będzie od decyzji użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się uiścić opłatę jednorazową.

2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

W związku z przyjętą ustawą, możliwość aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie znacznie ograniczona ze względu na wyłączenie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które zostaną przekształcone w prawo własności. Aktualizacji podlegać będą mogły tylko opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe, a stanowią one nieznaczną część nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste. Planuje się jednak przeprowadzenie analizy wysokości opłat rocznych i w sytuacji kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana, jednak wypadkowo poziom wpływów z tytułu opłat rocznych nie ulegnie zasadniczej zmianie.

2.1.3 Trwały zarząd

Nieruchomości komunalne oddawane są w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Trwały zarząd na rzecz szkół został ustanowiony nieodpłatnie, natomiast Wrześnińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne i Warsztaty Terapii Zajęciowej wnoszą opłatę roczną w wysokości 0,3% ceny nieruchomości. Ze względu na prowadzenie przez Warsztaty Terapii Zajęciowej działalności opiekuńczej, jednostce tej została udzielona bonifikata w wysokości 99% od opłat rocznych. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności przez jednostki organizacyjne, którym nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd, w planowanym okresie przewiduje się aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu,

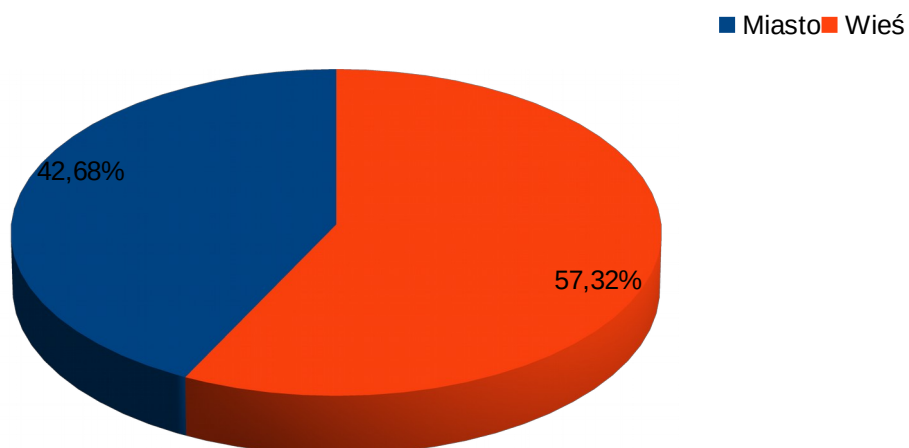
jedynie w uzasadnionych przypadkach. Zakłada się, że powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd w okresie objętym planem nie ulegnie znacznej zmianie. Ewentualne modyfikacje mogą wynikać ze zmian organizacyjnych lub zapotrzebowania jednostek.

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Września oddanych w trwały zarząd wg. stanu na 30.06.2018 r.:

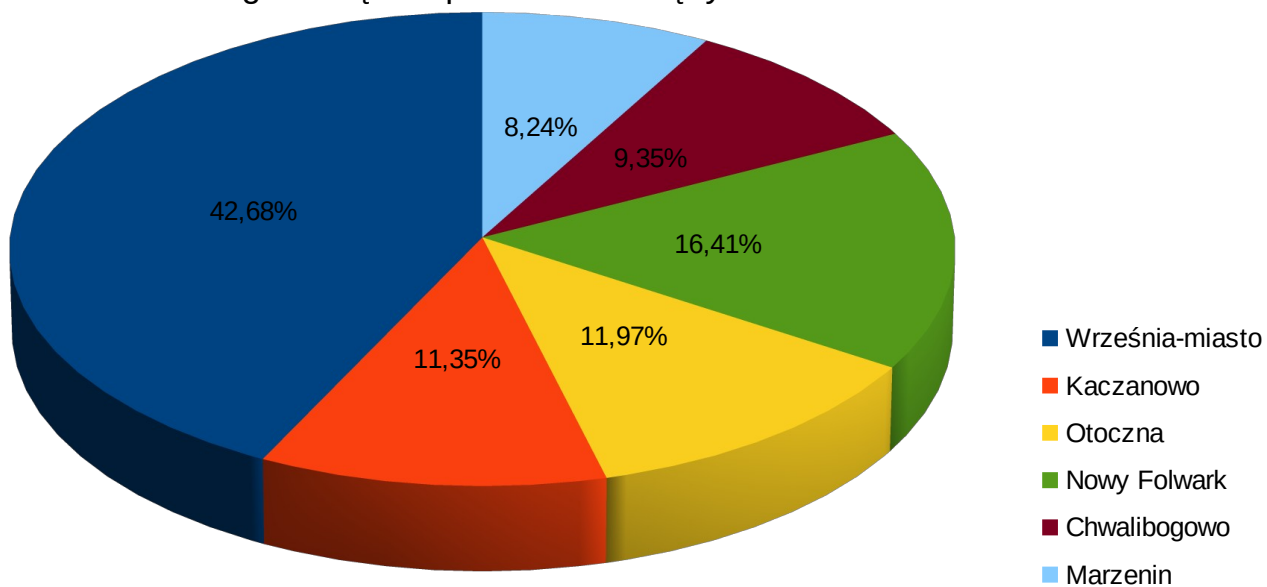
Września Miasto			
LP	Nr działki	Pow. w ha	Podmiot
1	642/2	1,4394	SSP nr 3 we Wrześni
2	1294/1	2,2376	SSP Nr 6 we Wrześni
3	1295/6	1,0389	
4	3807	0,5968	
5	3808/15	0,1941	
6	1076/3	0,5398	SSP Nr 1 we Wrześni
7	1076/4	0,0740	
8	1076/5	0,5043	
9	1078/1	0,0704	
10	2606/6	0,5535	Przedszkole nr 6 ul. Zielonogórska 17
11	1075/6	2,9972	WOSiR ul. Kosynierów
12	3820/1	0,1606	WTZ ul. Sikorskiego 36
	RAZEM	10,4066	

Września – Wieś				
LP	Nr działki	Obręb	Pow. w ha	Podmiot
1	181/4	Kaczanowo	1,6239	SSP w Kaczanowie
2	182/2		0,2524	
3	262/2		0,2310	
4	179/1		0,6611	
5	48	Otoczna	0,6045	SSP w Otocznej
6	75/3		2,3154	
7	94/1	Nowy Folwark	2,2650	SSP w Nowym Folwarku
8	95/1		1,7350	
9	98/1	Chwaligobowo	2,2800	SSP w Chwaligobowie
10	94/9	Marzenin	2,0086	SSP w Marzeninie
		RAZEM	13,9769	

Rozkład trwałego zarządu



Rozkład trwałego zarządu w podziale na obręby w Gminie Września



2.1.4 Dzierżawa

Podstawowym przeznaczeniem dzierżawy gruntów komunalnych są: grunty rolne, ogródki działkowe, ogródki przydomowe, parkingi, zagospodarowanie drobną zielenią. W tym zakresie obowiązują umowy dzierżawy zawarte na czas określony i nieokreślony, a czynsze dzierżawne ustalane są na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz Zarządzenia nr 199 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 7 sierpnia 2014 r., Zarządzenia nr 26 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 28 stycznia 2016 r., zmienionego zarządzeniem nr 264 Burmistrza Miasta i Gminy Września z 9 października 2017 r.

2.2 Budynki i lokale

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z opracowanym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Uchwała nr XXIX/395/2017 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2018-2022. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony z wyjątkiem lokali określonych Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Września Nr 20 z dnia 18.01.2018 r.

Sprzedaż mieszkań komunalnych podlega bonifikatom w wysokościach określonych §1 Uchwały Rady Miejskiej Nr XXX/395/2010 z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie warunków i wysokości bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W okresie objętym przedmiotowym planem przewiduje się stosowanie bonifikat na poziomie nie niższym niż dotychczas. W okresie obejmującym niniejszy plan, nie zamierza się podejmować sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność gminy, poza wyjątkowymi sytuacjami.

3. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2018-2021

3.1 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż

Przewidywana sprzedaż działek w planowanym okresie dotyczyć będzie głównie nieruchomości położonych we Wrześni, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rejonie ulic Krzyżagórskich, Alfreda Romanowicza, Wincentego Gawęckiego i Ignacego Paderewskiego oraz przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną położonych w rejonie ul. Strzykały.

Do sukcesywnej sprzedaży planuje się także przeznaczać grunty oznaczone ewidencyjnie jako użytki rolne, położone na terenach wiejskich. Poza tym sprzedaży będą podlegać nieruchomości wskazywane uchwałami Rady Miejskiej.

4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabycia nieruchomości do zasobu

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości (wyceny, podziały, rozgraniczenia, wskazania granic, sporządzania odpisów z ksiąg wieczystych, wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów) w okresie objętym niniejszym planem, przewiduje się utrzymać wydatki w kolejnych budżetach gminy na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu na rok 2018. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie nie niższym niż w 2018 r. Z uwagi na możliwy wzrost cen gruntów w obrocie, może zajść konieczność wzrostu tych wydatków w wielkości odpowiadającej wzrostowi cen.

5. Planowane zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2021

Do gminnego zasobu nieruchomości w planowanym okresie zamierza się nabyć nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności przeznaczone na cele publiczne w tym związane z realizacją dróg gminnych i infrastruktury technicznej oraz niezbędne w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony

zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2018-2021

Nabycia gruntów dotyczyć będą:

- istniejących dróg gminnych związanych z regulacją stanów prawnych,
- dróg gminnych uwzględnionych w planach zagospodarowania przestrzennego,
- gruntów nabywanych pod drogi z mocy prawa wynikających z decyzji wydawanych w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- gruntów niezbędnych do realizacji zadań publicznych.

Ponadto przewiduje się nabycia gruntów w drodze:

- zasiedzenia,
- komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- korzystania z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przekazywania na podstawie przepisów szczególnych.

5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2018-2021

Dopuszcza się możliwość nabywania nieruchomości zabudowanych niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy.