

Załącznik do Zarządzenia nr 159
Burmistrz Miasta i Gminy Września
z 28 lipca 2015 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY WRZEŚNIA
NA OKRES OD 1.08.2015 r. do 31.07.2018 r.**

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	1
2. Wielkość zasobu.....	2
2.1 Nieruchomości gruntowe.....	2
2.1.1 Własność.....	2
2.1.2 Użytkowanie Wieczyste.....	3
2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.....	5
2.1.3 Trwały zarząd.....	5
2.1.4 Dzierżawa.....	9
2.2 Budynki i lokale.....	9
3. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2015-2018	10
3.1 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż.....	10
4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabycia nieruchomości do zasobu.....	10
5. Planowane zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości na lata 2015- 2018.....	11
5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2015-2018.....	11
5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2015-2018.....	11

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 782) 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, w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

2. Wielkość zasobu

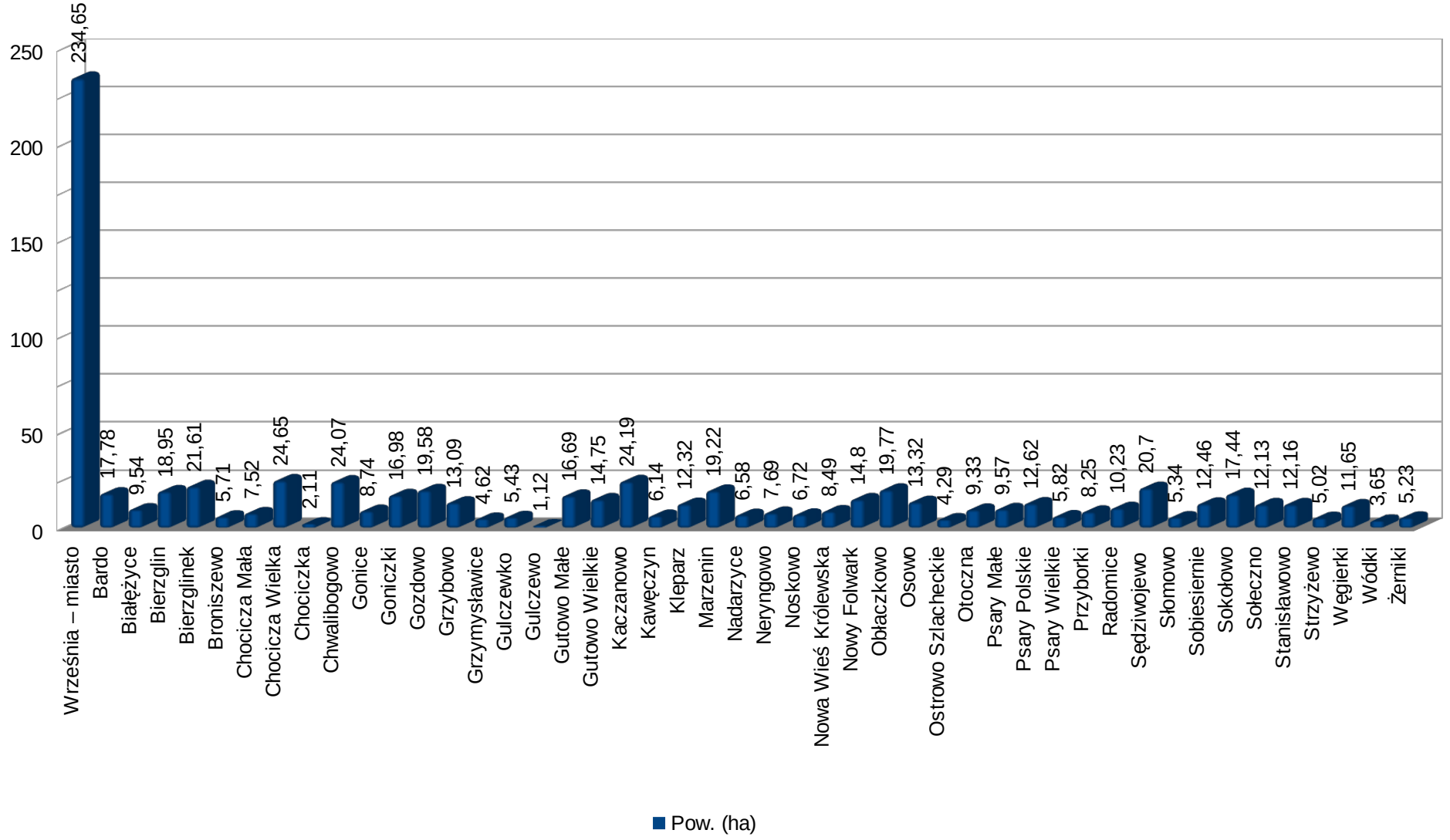
2.1 Nieruchomości gruntowe

2.1.1 Własność

Struktura własnościowa gruntów gminnych wg stanu na 30.06.2015 r. (w ha)

	Powierzchnia łączna	Użytki rolne	Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Nieuzytki	Użytki rolne zabudowane	Tereny kolejowe	Inne tereny komunikacyjne
WIEŚ	538,0931	189,7678	3,8817	335,6512	2,4605	6,0726	0,1175	0,1228	0,0190
MIASTO	234,6459	60,7229	24,0434	140,2402	4,2521	3,8023	0,0000	0,4442	1,1408
RAZEM	772,7390	250,4907	27,9251	475,8914	6,7126	9,8749	0,1175	0,5670	1,1000
wg stanu na dzień 30.06.2015 r.									

Powierzchnia nieruchomości Gminy Września w obrębach

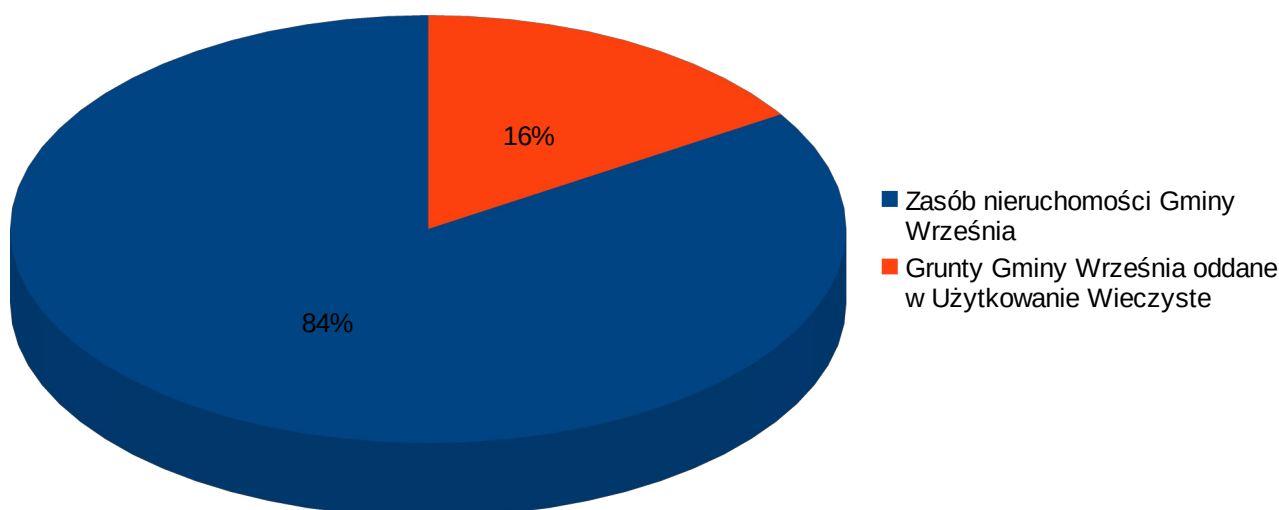


2.1.2 Użytkowanie Wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 30.06.2015 r. wynosi 146,0386 ha.

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

RODZAJ ZASOBU	Pow. (ha)
Zasób nieruchomości Gminy Września	772,7390
Grunty Gminy Września oddane w Użytkowanie Wieczyste	146,0386
Razem	918,7776



2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w 2014 r. kształtowały się na poziomie ok. 640.000,00 zł netto. W okresie objętym planem przyjmuje się, że poziom wpływów z tytułu opłat rocznych nie ulegnie zasadniczej zmianie. Zakłada się, że może wystąpić minimalne zmniejszenie wpływów z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na to, że grunty objęte użytkowaniem wieczystym ulegają stopniowemu zmniejszeniu w związku z możliwością przekształcenia użytkowania wieczystego we własność lub bezprzetargowej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W stosunku do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i przeznaczonymi na cele mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr XXX/394/2010 z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie określenia warunków i wysokości udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Września. W okresie objętym niniejszym planem nie przewiduje się zmian w tym zakresie. Dotychczas bonifikaty wynoszą 90%.

Zamierza się nadal załatwiać pozytywnie w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami wnioski użytkowników wieczystych o nabycie na własność gruntów zabudowanych oddanych w użytkowanie wieczyste. W tych przypadkach nie planuje się stosowania bonifikat.

Zakłada się, że wpływy związane z opłatą za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności pozostaną na niezmiennym poziomie.

2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powoduje, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste ulega stopniowemu zmniejszeniu. Jednak z uwagi na to, że w okresie objętym planem nastąpi aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste, przewiduje się, że wypadkowo poziom wpływów z tytułu opłat rocznych nie ulegnie zasadniczej zmianie. Z uwagi na dynamiczne zmiany jakie zaistniały na rynku nieruchomości na przestrzeni ostatnich lat planuje się przeprowadzenie kompleksowej analizy wysokości opłat rocznych i w sytuacji kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana.

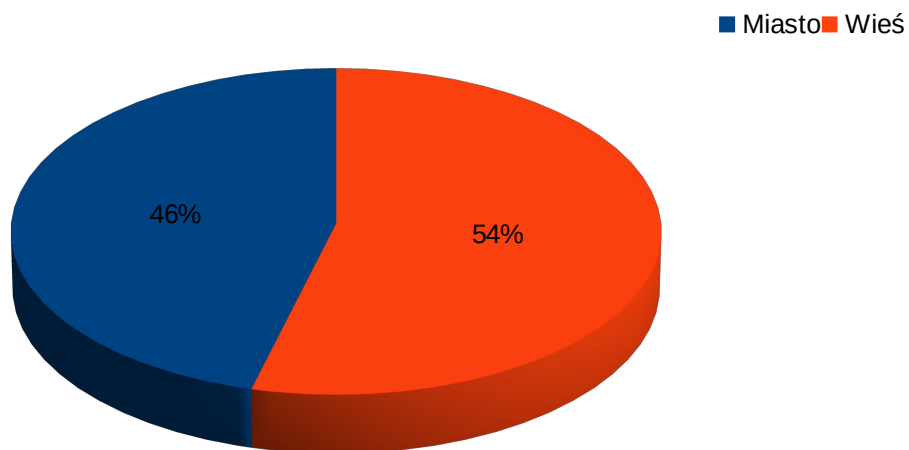
2.1.3 Trwały zarząd

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Września oddanych w trwały zarząd:

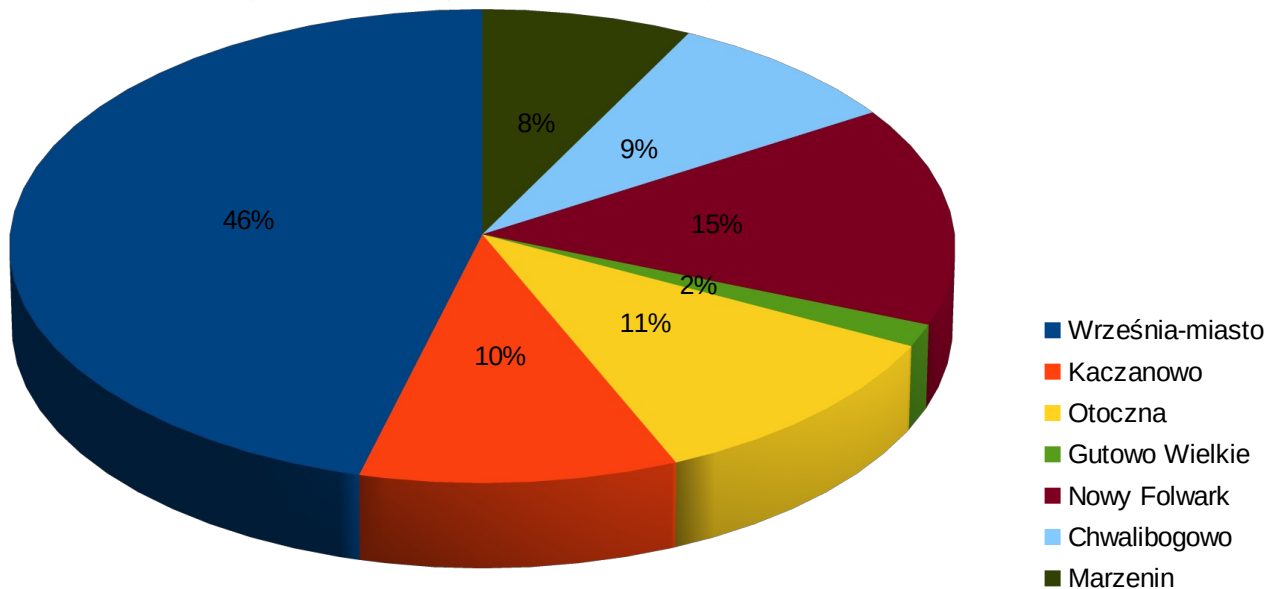
Września Miasto			
LP	Nr działki	Pow.	Podmiot
1	642/2	1,4394	Zespół Szkół Nr 1 we Wrześni
2	3787/4	1,8446	SSP Nr 2 we Wrześni
3	1294/1	2,2376	Gimnazjum Nr 2 we Wrześni
4	1295/6	1,0389	
5	1076/3	0,5398	SSP Nr 1 we Wrześni
6	1076/4	0,0740	
7	1076/5	0,5043	
8	1078/1	0,0704	
9	3807	0,5968	SSP Nr 6 we Wrześni
10	3808/15	0,1941	
11	2606/6	0,5535	Przedszkole nr 6 ul. Zielonogórska 17
12	1075/6	2,9972	WOSiR ul. Kosynierów
13	3820/1	0,1606	WTZ ul. Sikorskiego 36
	RAZEM	12,2512	

Września – Wieś				
LP	Nr działki	Obręb	Pow.	Podmiot
1	181/4	Kaczanowo	1,6239	SSP Kaczanowo
2	182/2		0,2524	
3	262/2		0,2310	
4	179/1		0,6611	
5	48	Otoczna	0,6045	Zespół Szkół w Otocznej
6	75/3		2,3154	
7	160/4	Gutowo Wielkie	0,4032	
8	94/1	Nowy Folwark	2,2650	Zespół Szkół w Nowym Folwarku
9	95/1		1,7350	
10	98/1	Chwaligobowo	2,2800	SSP Chwalibogowo
11	94/9	Marzenin	2,0086	Zespół Szkół w Marzeninie
		RAZEM	14,3801	

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 ustalone są na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz Zarządzenia nr 199 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 7 sierpnia 2014 r. Nieruchomości komunalne wydierżawiane są w formie przetargów, a tryb bezprzetargowy dzierżaw określa Uchwała Rady Miejskiej nr XXX/272/05 z dnia 23.02.2005 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata.

2.2 Budynki i lokale

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z opracowanym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Uchwała nr IX/119/2007 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 19 września 2007 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2008-2017. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony z wyjątkiem lokali określonych Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Września Nr 134 z dnia 31.05.2013 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 2015-2018

3.1 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż

Przewidywana sprzedaż działek w planowanym okresie dotyczyć będzie:

- terenu pod zabudowę wielorodzinną objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Centrum II",
- działki jednorodzinne w rejonie ulicy Paderewskiego,
- działki jednorodzinne w Grzybowie,
- działki jednorodzinne w rejonie ul. Donaja, ul. Hernesa,
- działki pod zabudowę przemysłowo – usługową w rejonie ul. Strzykały.

Do sukcesywnej sprzedaży planuje się 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 2015. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie nie niższym niż w 2015 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 2015-2018

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.

5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2015-2018

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 inwestycyjnych lub rolnych.

Ponadto przewiduje się nabycia gruntów w drodze:

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

5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2015-2018

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

BURMISTRZ
/-/ Tomasz Kałużny