

Załącznik do Zarządzenia Nr 379(13)12
Prezydenta Miasta Piły
z dnia 16 stycznia 2012 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY PIŁA
NA LATA 2012-2014**

Spis treści:

I.	Wstęp	3
II.	Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu	4
III.	Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu gminy oraz nabywania nieruchomości do zasobu	5
IV.	Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu	7
V.	Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych	8
VI.	Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych	8
VII.	Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	9

I. Wstęp

Do zasobu nieruchomości Gminy Piła należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (art. 24 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – zwaną dalej ugn Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.).

Zasobem nieruchomości Gminy Piła gospodaruje Prezydent Miasta Piły (art. 25 ust. 1 ugn), który wykonuje czynności zgodnie z przepisami regulującymi gospodarkę nieruchomościami określonymi ustawowo, w szczególności:

- ugn,
- ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, ze zm.),
- ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459, ze zm.),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717, ze zm.),

a także zgodnie z uchwałą Nr XXIX/360/08 Rady Miasta Piły z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia gospodarki nieruchomościami w Gminie Piła (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 14 kwietnia 2009 r. Nr 69, poz.965) oraz uchwałami budżetowymi podjętymi przez Radę Miasta Piły na kolejne lata budżetowe, w tym na 2012 rok Uchwałą Nr XV/207/11 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Piły na 2012 rok (przed publikacją w Dz. Urz. Woj. Wlkp.).

Szczegółowy wykaz aktów prawnych dotyczących gospodarowania nieruchomościami w Gminie Piła przedstawiono w załączniku Nr 1 do niniejszego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Piła na lata 2012 – 2014.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Piła został opracowany na okres 3 lat tj. na lata 2012-2014. Plan ten zawiera:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu,

- prognozę udostępnienia nieruchomości zasobu gminy oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych,
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Piła na lata 2012-2014 jest wyznacznikiem kierunków działań podejmowanych w zakresie gospodarki nieruchomościami. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu

Ogólna powierzchnia nieruchomości Gminy Piła wynosi ca 1836 ha gruntów, z tego grunty które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste stanowią ca 1632 ha, natomiast grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy to powierzchnia 0,93 ha (stan na dzień 30.11.2011 r.).

Zestawienie gruntów, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste przedstawia tabela poniżej.

Tabela 1. Grunty, które stanowią własność Gminy Piła i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste (stan na dzień 30.11.2011 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia (w ha)
1.	grunty pod wodami stojącymi	26
2.	grunty pod wodami płynącymi	16
3.	grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione	133
4.	użytki rolne	557
5.	tereny komunikacyjne - drogi	307
6.	tereny komunikacyjne - pozostałe	6

7.	tereny osiedlowe - zabudowane	188
8.	tereny osiedlowe - niezabudowane	120
9.	tereny osiedlowe - rekreacyjno-wypoczynkowe	130
10.	tereny różne	101
11.	nieużytki	49

Źródło: opracowanie własne.

Grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Piła to tereny osiedlowe – zabudowane, tereny osiedlowe niezabudowane, tereny różne (0,93 ha).

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Piła a oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 203 ha.

Spośród gminnego zasobu nieruchomości w posiadaniu zależnym znajduje się 213,1990 ha gruntów.

III. Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu gminy oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Zbywanie nieruchomości:

Zbywanie nieruchomości Gminy Piła w latach 2012-2014 będzie się odbywać zgodnie z przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- ♣ sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (ok. 73 działek);
- ♣ sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod rzemiosło, usługi i pod inwestycje (ok. 30 działek);
- ♣ sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne (ok. 7 działek);

b) w drodze bezprzetargowej:

- ♣ sprzedaż udziału w prawie własności bądź prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców. Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła: ok. 80 lokali w każdym roku;
- ♣ sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawienie zagospodarowania nieruchomości przyległych (ok. 26 działek);
- ♣ sprzedaż nieruchomości zabudowanych na rzecz użytkownika wieczystego (ok. 36 działek);

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

Planuje się realizację wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie ok. 290 nieruchomości.

Zakłada się, iż w latach 2012–2014 ilość przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności utrzyma się na dotychczasowym poziomie (ok. 100 działek rocznie).

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu:

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym gminy w formie trwałego zarządu lub użyczenia.

a) Dzierżawa i najem:

Dzierżawa, najem gruntów stanowiących własność Gminy Piła obejmuje: 822 umów dzierżawy, najmu gruntów na cele: rolne (łąki i pastwiska) działalności gospodarczej, ogrody przydomowe, pasy zieleni, dojścia i dojazdy do obiektów, parkingów strzeżonych, garaży, sprzedaży kwiatów i zniczy, ekspozycji nagrobków, produkcji grzybów, kontenerów telefonicznych, szafek telekomunikacyjnych, aktywizacji zawodowej osób niepełnosprawnych, ogródków letnich, hydroforni, kiosków RUCH, polepszenia warunków zagospodarowania działki budowlanej, zabudowy śmietnikowej, ekspozycji drzew i krzewów. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2012–2014 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

b) Trwały zarząd:

W trwały zarząd zostały oddane nieruchomości położone na terenie Gminy Piła na rzecz trzydziestu czterech jednostek organizacyjnych gminy.

Trwały zarząd został ustanowiony na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- ♣ przedszkoli publicznych – 17 jednostek – 17 decyzji (22 działki),
- ♣ żłobka publicznego – 1 decyzja (1 działka),
- ♣ publicznych szkół podstawowych - 6 jednostek – 8 decyzji (11 działek),

♣ publiczne gimnazja – 2 jednostki	– 2 decyzje (4 działki),
♣ publiczne zespoły szkół - 3 jednostki	– 4 decyzje (7 działek),
♣ MOSiR	– 9 decyzji (13 działek),
♣ MZGM	– 3 decyzje (11 działek),
♣ MOPS	– 4 decyzje (5 działek),
♣ OPiRPA	– 1 decyzja (1 działka),
♣ ZDiZ	– 1 decyzja (8 działek).

W latach 2012–2014 oddanie nieruchomości w trwałe zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez dyrektorów jednostek organizacyjnych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

4. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Piła

Gmina Piła nabywa nieruchomości do zasobu przede wszystkim dla inwestycji celu publicznego, co wynika z planów miejscowych lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nabycie dokonuje się na podstawie art. 98 ugn (przejęcie gruntu z mocy prawa za odszkodowaniem), art. 33 (rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w drodze darowizny lub spadkobrania, wykonania prawa pierwokupu, w wyniku zamiany, komunalizacji).

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

Przewiduje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą się kształtowały następująco:

Wydatki	Lata		
	2012 r.	2013 r.	2014 r.
- związane z udostępnianiem nieruchomości	447.977,00 zł	460.520,00 zł	473.414,00 zł
- związane z nabywaniem nieruchomości	900.000,00 zł	925.200,00 zł	951.105,00 zł

Wyżej wymienione kwoty zostaną przeznaczone m.in. na:

- ♣ sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;

- ♣ sporządzanie inwentaryzacji pomiarowych budynków;
- ♣ usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- ♣ koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- ♣ opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.
- ♣ wykupy terenów – wydatki na inwestycje i zakupy inwestycyjne.

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.

V. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Przewiduje się, że wpływy opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych będą się kształtowały w następujący sposób:

Wpływy opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych (wpływy zgodne z założeniami Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Piły na lata 2011 – 2021):		
Lata	2012 r.	3.530.000,00 zł
	2013 r.	3.565.300,00 zł
	2014 r.	3.600.950,00 zł

Przewiduje się wysokość wpływów osiągniętych z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości oraz z tytułu zbycia nieruchomości w następujący sposób:

Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości oraz z tytułu zbycia nieruchomości:		
Lata	2012 r.	20.727.639, 00 zł
	2013 r.	21.872.416,00 zł
	2014 r.	22.727.312,64 zł

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

Corocznie przeprowadzana jest analiza cen nieruchomości gruntowych w obrocie wtórnym. W wyniku tej analizy Prezydent Miasta Piły podejmuje działania zgodnie z ugn dotyczące aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W 2012 r. zaplanowano aktualizację ok. 150 sztuk działek

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu:

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu poprzez:

- ♣ weryfikowanie zasobu – kontynuacja prowadzonych dodatkowych wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- ♣ kontrole terenów będących przedmiotem dzierżawy, najmu pod kątem zgodności zagospodarowania z warunkami umowy,
- ♣ analizę gruntów wolnych do wdzierżawienia, wynajęcia i sprzedaży,
- ♣ określenie wysokości stawek czynszu Zarządzeniem Prezydenta Miasta Piły w sprawie określenia wysokości oraz zasad stosowania czynszu najmu, dzierżawy za grunty stanowiące własność Gminy Piła.

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Piła planowane do realizacji w latach 2012-2014 przedstawiono w załączniku Nr 2 do niniejszego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Piła na lata 2012 – 2014. .

Załącznik Nr 1 do planu wykorzystania zasobu
nieruchomości Gminy Piła na lata 2012 – 2014.

SZCZEGÓŁOWY WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH

1. Uchwała Nr XXV/291/04 Rady Miasta Piły z dnia 28 września 2004 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta Piły na lata 2005 – 2015” (zmieniona uchwałami: Nr XXVII/315/04 z dnia 30 listopada 2004 r., Nr XXXVI/457/05 z dnia 30 sierpnia 2005 r., Nr XLVIII/586/06 z dnia 25 kwietnia 2006 r. oraz Nr XXVI/307/08 z dnia 30 września 2008 r., Nr XLI/485/09 z dnia 24 listopada 2009r.),
2. Uchwała Nr XXV/231/96 Rady Miejskiej w Pile z dnia 23 kwietnia 1996 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły,
3. Uchwała Nr XLIV/546/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 stycznia 2006 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły,
4. Uchwałę Nr IX/108/11 Rady Miasta Piły z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły,
5. Lokalny program rewitalizacji obszarów powojkowych na terenie miasta Piły – aktualizacja zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/462/09 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2009 r., zmieniona uchwałą Nr XLVI/557/10 Rady Miasta Piły z dnia 30 marca 2010 r.,
6. Uchwała Nr XVII/194/07 Rady Miasta Piły z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie Strategii Mieszkalnictwa dla Gminy Piła na lata 2007-2013,
7. Uchwała Nr XXXII/380/05 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piła oraz udzielania bonifikat,

8. Uchwała Nr XXXI/373/05 Rady Miasta Piły z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie zbycia nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących własność Gminy Piła na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynkach usytuowanych na przyległych gruntach, w celu poprawienia warunków ich zagospodarowania,
9. Uchwała Nr XXXVI/467/05 Rady Miasta Piły z dnia 30 sierpnia 2005 r. o zmianie uchwały Nr XXXII/380/05 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piła oraz udzielania bonifikat,
10. Uchwała Nr XIV/192/11 Rady Miasta Piły z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
11. Uchwała Nr V/34/11 Rady Miasta Piły z dnia 25 stycznia 2011 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Piły na lata 2011 – 2021,
12. Zarządzenie Nr 5/2007 Prezydenta Miasta Piły z dnia 8 stycznia 2007 r. w sprawie określenia wysokości oraz zasad stosowania czynszu najmu, dzierżawy za grunty stanowiące własność Gminy Piła (zmienione zarządzeniami: Nr 97/2007 Prezydenta Miasta Piły z dnia 28 maja 2007 r., Nr 759/204/09 Prezydenta Miasta Piły z dnia 17 sierpnia 2009r.,
13. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Piły.