

ZARZĄDZENIE Nr 65/19

Burmistrza Szepietowa

z dnia 24 maja 2019r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości

Gminy Szepietowo na lata 2019– 2021

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2018.994 z p. zm.), art. 25 ust. 1 i 2 , art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2018r. poz. 2204) Burmistrz Szepietowa zarządza, co następuje:

§ 1 Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Szepietowo na lata 2019–2021, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2 Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Robert Lucjan Wyszyński

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Szepietowo oraz oddanych w użytkowanie wieczyste
na lata 2019 – 2021**

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. , poz. 2204 z p.zm)

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy 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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2016r., 2017r. i 2018r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie księgi wieczystej i wpisy w księgach;

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2018r.

I. Obręb Szepietowo (dane ogólne – rejestr gruntów obręb Szepietowo)

- ilość działek ogółem : 203
- łączna powierzchnia : 42.1978 ha

z tego :

- dz. skomunalizowanych : 171
 oraz nabytych
- łączna powierzchnia : 38.6703ha

- do skomunalizowania dz. 32
- łączna powierzchnia : 3.5275 ha

Dane szczegółowe:

1. Nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym (uw.) lub współużytkowaniu wieczystym (ww) osób fizycznych. (strona rej. nr nr: 41,43,52,68A,80,108,111 – obr. Szepietowo)

- ilość działek ogółem : 7
- łączna powierzchnia : 0.6383 ha
- liczba uw. i w.w. 29

2. Nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym (uw) lub współużytkowaniu wieczystym (ww.) podmiotów gospodarczych, jednostkom spółdzielczym i innych (strona rejestru nr: 30,31,32,34,35,36,37,38, 93, 95,97,99, 100,101, –obr. Szepietowo. oraz str. 3,8 -obr. pozostałe)

- ilość działek ogółem : 21
- łączna powierzchnia : 13.8707ha
- liczba użyt. wieczystych: 13

3. Nieruchomości przekazane w trwały zarząd samorządowym jednostkom organizacyjnym gminy Szepietowo:

1/ Szkoła Podstawowa w Szepietowie

- ilość działek ogółem : 8
- łączna powierzchnia : 1.5945 ha

2/ Szkoła Podstawowa w Wojnach Krupach

- ilość działek ogółem : 1
- powierzchnia : 1.9180 ha

3/ Szkoła Podstawowa w Dąbrówce Kościelnej

- ilość działek ogółem :	1
- powierzchnia :	1.3300ha

3/ Zakład Kanalizacji, Oczyszczania i Wodociągów w Szepietowie

Obiekty hydroforni:

- Szepietowo	0.2391 ha
- Średnica Maćkowięta	0.0780 ha
- Wojny Krupy	0.3880 ha
- Dąbrówka Kościelna	0.2400 ha
- Szepietowo Podleśne Nowe	0.5230 ha
- Bryki	0.3900 ha

Obiekt oczyszczalni , ul. Sportowa, Szepietowo

- Szepietowo	0.5403 ha	(dz. 929 o pow. 0.2669ha)
		(dz. 930 o pow. 0.2734ha)

Obiekt zaplecza technicznego (ul. Nowy Świat)

- Szepietowo	0.3556 ha
--------------	-----------

Zakład eksploatuje 6 stacji wodociągowych wraz z siecią wodociągową o długości 121 km z przyłączami wodociągowymi o długości 50km 628m w ilości 1806 sztuk. Ponadto eksploatuje oczyszczalnię ścieków w Szepietowie wraz z siecią kanałów sanitarnych w Szepietowie i Szepietowie Wawrzyńcach o długości 15.8 km wraz z podłączeniami do budynków w ilości 533 sztuk. W roku 2018 wybudowano 1 km sieci kanalizacyjnej m. Szepietowo – Wawrzyńce.

Na majątek ruchomy Zakładu Wodociągów składa się :

- 1/ równiarka drogowa SHM4-120A
- 2/ mini koparka CAT 325 (2009r.)
- 3/ przyczepa D-734
- 4/ naczepa asenizacyjna
- 5/ samochód dostawczy KIA K-2700
- 6/ pompa szlamowa (2013)
- 7/ koparko ładowarka CAT 428E(w 2006r.)
- 8/ zadymiacz (w 2007 r.)
- 9/ urządzenie wysokociśnieniowe do udrażniania kanalizacji HD-100
- 10/samochód ciężarowy RENAULT KONGOO (w 2006 r.)
- 11/samochód Citroen Berlingo (2015)
- 12/śmieciarka VOLVO

- 13/przyczepa ciągnikowa (do osadów) – na oczyszczalni
- 14/kosiarka traktorowa (2013)
- 15/odśnieżarka wirnikowa (2003)
- 16/kosiarka do poboczy (2013)
- 17/ług odśnieżny (w 2007 r.)
- 18/śmieciarka SCANIA (w 2006r)
- 19/ciągnik Białoruś (w 2008r.)
- 20/ przyczepka do przewoży koparki (2009r.)
- 21/ samochód „IVECO”
- 22/samochód ciężarowy IVECO z zamontowanym urządzeniem hakowym
- 23/ kontenery KP 7 szt. 8
- 24/kontener do zbiórki odpadów z bocznym załadunkiem
- 25/wóz asenizacyjny (2002)
- 26/pojemniki na odpady
- 27/agregat prądowórczy (szt.3)
- 28/ług śnieżny składany (2010)
- 29/piaskarka (2010)
- 30/zamiatarka (2011)
- 31/agregat prądowórczy (2011)
- 32/ samochód osobowy Hyundai Van I20 (2011)
- 33/ Równiarka drogowa Q&K F106,5A (2018)
- 34/ agregat prądowórczy (2012)
- 35/ agregat prądowórczy (2013)
- 36/ łług do odśnieżania do ciągnika (2014)
- 37/ ciągnik rolniczy ZETOR (2014)
- 38/przyczepa PRONAR (2014)
- 39/sterylizatory VV (lampy) zamontowane w hydroforniach (SUW) szt. 6
- 40/ boks (budynek na oczyszczalni)
- 41/ piaskarka do ciągnika 380/550
- 42/ boks aluminiowy (listopad 2016)
- 43/ samochód ISUZU (grudzień 2016)
- 44/ mini koparka JCB (grudzień 2017)
- 45/ urządzenie do przycisku (grudzień 2018)

Ponadto ZWKiO dysponuje bazą i zapleczem warsztatowym wyposażonym w niezbędne urządzenia tj. spawarkę elektryczną, przecinarki, wiertarki (szt. 2) kosiarki spalinowe do trawy (szt. 2), wykaszarki (szt. 1), zbiornik z dystrybutorem do wydawania paliw (szt.1, 2006r) i inne niezbędne narzędzia. Posiada w użytkowaniu dwa magazyny. (w/w dane z księgowości ZWKiO z dnia 28.12.2018r..)

4. Nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym (uw) jednostki organizacyjnej gminy

Gminny Ośrodek Kultury w Szepietowie

- działka nr 506/1 o pow. 0.4258 ha

5.Pozostałe nieruchomości gruntowe i budynkowe

- budynek administracyjny Urzędu Gminy w Szepietowie (dz. o pow. 0.21 ha)
- obiekt stadionu w Szepietowie , budynek szatni (dz. o pow. 1.87 ha)
- obiekt „Orlika”
- budynek w Plewkach (dz. o pow. 0.85ha)
- budynek komunalny ul. Lipowa 1 w Szepietowie (dz. o pow. 0.23 ha)

- budynek komunalny w Wylinach Rusi (dz. o pow. 1.20 ha)
(przedmiot użyczenia na rzecz Stowarzyszenia Pomocy Szansa w Witowicach)
- budynek komunalny w Dąbrowie Moczydłach (dz. o pow. 0.73 ha)
(przedmiot użyczenia na rzecz Stowarzyszenia Pomocy Szansa w Witowicach)

6. Nieruchomości będące w dzierżawie:

- ilość dzierżawionych 1
- łączna powierzchnia 0.0260 ha

7. Nieruchomości lokalowe przekazane w najem, użyczenie

- lokale mieszkalne 2

(1 lok. w Szep. ul. Lipowa 1 , 1 lok. w Wojnach Krupach)

- lokale użytkowe 10

(5 lok. ul. Lipowa 1 w Szep., 4 lok. najmowane przez Hiperion SA : Plewki, Wojny Krupy, D. Kość. D. Moczydły
1 lokal przekazany w użyczenie , ul. Lipowa 1, Szepietowo dla ZWKiO w Szepietowie)

8. Nieruchomości po b. Szkołach Podstawowych będące przedmiotem użyczenia na rzecz Stowarzyszenia Pomocy Szansa w Witowicach : Wyliny Ruś i Dąbrowa Moczydły.

II. Mienie komunalne gminy Szepietowo położone w 49 obrębach w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych – jako mienie gminne drogi i ogóły i grunty pozostałe - jako nabyte oraz pochodzące z reformy rolnej (wg. informacji dot. stanu i szacunkowej wartości mienia komun. gm. Szepietowo i zestawienia dz. o nieustalonym stanie prawnym)

- powierzchnia razem: 314 ha 48a 79 m²
- ilość obrębów : 49

z tego :

- skomunalizowane i nabyte pow. : 306 ha 54a 27 m²
- ilość obrębów : 48
- podlegająca komunalizacji pow. 7 ha 9452 m²
- ilość działek 29

IV. Nieruchomości gruntowe mienia komunalnego gminy Szepietowo (I +II)

Razem : 356 ha 68a 57 m²

w tym:

- skomunalizowane : 345ha 21a 30 m²
- do skomunalizowania: 11ha 47a 27 m²

V. Drogi gminne (wg. informacji ze stanowiska ds. utrzymania dróg i ulic gminnych z dn. 28.12.2018r.)

Długość dróg gminnych na terenie gminy wynosi:

razem: 326,875 km - dróg gminnych publicznych ,

z tego:

- dróg asfaltowych 73,00 km
- dróg brukowych 1,500 km
- dróg wzmocnionych żwirem i gruntowe 252,00 km

VI. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Szepietowo.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2019–2022 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę.
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy.
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018.2204 z p. zm.).
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. W latach 2019–2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

VII. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1) Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2019-21 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach,

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych zbędnych dla zasobu gminnego .

b) w drodze bezprzetargowej:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych.

W latach 2019–2021 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Szepietowo zgodnie z wnioskami,

c) w drodze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. (Dz. U z 2018 r., poz. 1716) z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów .

2) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu, użyczenia.

a) Dzierżawa:

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Szepietowo obejmuje: 1 umowę dzierżawy gruntów na okres 10 lat pod działalność rolniczą.

VIII. Wydatki związane nabywaniem nieruchomości do zasobu.

1. W związku z uchwalonymi planami zagospodarowania przestrzennego należy liczyć się z koniecznością wypłaty odszkodowania za grunty przeznaczone pod nowoprojektowane ulice w Szepietowie przypadku wszczęcia przez właścicieli gruntów procedury podziałowej na planowanych osiedlach, jak niżej:

a/ przejęcie gruntów pod nowo zaprojektowane ulice na osiedlu pomiędzy ulicami: Główną, Kard. S. Wyszyńskiego i ul. Ogrodową w Szepietowie (pozostała pow. gruntów przeznaczona pod ulice 8000 m^2 · wartość odszkodowania $37 \text{ zł/m kw.} \times 8000 = 300.000,00 \text{ zł.}$). Wysokość odszkodowania ok. : 300.000,00 zł.

b/ przejęcie gruntów pod nowo zaprojektowane ulice na osiedlu pomiędzy ulicami: Ogrodową a Lipową w Szepietowie (pow. gruntów przeznaczona pod ulice 10000 m^2 · wartość odszkodowania $37 \text{ zł/m kw.} \times 10000 = 370.000,00 \text{ zł.}$). Wysokość odszkodowania ok. : 370.000,00 zł

c/ wykup gruntów pod nowo zaprojektowane ulice na osiedlu pomiędzy ulicami: Główną i Piwną w Szepietowie (pow. gruntów – ulic - do wykupu ok. 30.000 m^2 , cena $35,00 \text{ zł}$) wysokość odszkodowania ok.: 1.050.000,00 zł

Wydatki związane :

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi ,rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości w drodze postępowań rozgraniczeniowych,
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- opłaty sądowe (wieczysto księgowe) oraz koszty sporządzania umów notarialnych.
- planowany wykup: na poszerzeni dr. gminnej Wojny Pogorzelskiej- Płazie Świerzę (pow. 1.30 ha x $10 \text{ zł/m.kw.} = 130.000 \text{ tys zł.}$; wykup gruntów pod parking ul. Sportowa w Szep. ok. 30.000 zł
Przewidziane wydatki mogą wynieść w roku 2019 - 21 około 200.000 zł.

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.

IX . Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

- 1) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2019–2022:

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą w roku 2019 razem $56.642,33 \text{ zł}$, w tym:

- a/ z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: $2.444,11 \text{ zł}$
- b/ od pozostałych podmiotów nie objętych ustawą prze kształceniową : $54.198,22 \text{ zł}$.

Zakłada się, iż w kolejnych latach 2020-2021 dochody z tyt. uw. utrzymają się na poziomie $54.198,22 \text{ zł}$ (zgodnie z p. pkt b)

- 2) Dochody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych :

W roku 2019 planuje się uzyskać dochód w wysokości $61,662,00 \text{ zł}$. (ośrodek zdrowia – Szepietowo, lok. mieszk. Wyliny Ruś, firma telekomunikacyjna „Hiperion” – Plewki, Dąbrowa Moczydły)

W kolejnych latach 2020-2021 obowiązywania niniejszego planu dochody z tyt. najmu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

BURMISTRZ

Robert Lucjan Wyszyński