*Załącznik do Zarządzenia Nr 0050-58/2022*

*Burmistrza Miasta Iławy z dnia 29 kwietnia 2022 r.*

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ IŁAWA NA LATA 2022 - 2024**

**Iława 2022 r.**

**Rozdział I**

**Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

1. Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat i zawiera
w szczególności:
3. zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Iława oddane w użytkowanie wieczyste,
4. prognozę dotyczącą:
5. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
6. poziom dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
7. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych
w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
8. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych
w użytkowanie wieczyste oraz opłata z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
9. dochodów osiągniętych z dzierżaw i najmu nieruchomości,
10. dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
11. dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

**Rozdział II**

**Gospodarowanie gminnych zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Iława**

1. Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Iława gospodaruje Burmistrz Miasta Iławy.
2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków
o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Miejskiej Iława oraz o wpis w księgach wieczystych.
3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Iława odbywa się zgodnie
z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz aktami prawa miejscowego.
4. Plan wykorzystania zasobu określa główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wynikają bezpośrednio z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy dla danego obszaru. Decyzje o wykorzystaniu poszczególnych nieruchomości podejmowane
są indywidualnie, każdorazowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę, najem i itp.
5. W latach 2022-2024, w ramach gospodarowania mieniem, planuje się podejmowanie
w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Miejskiej Iława następujących czynności:
6. kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych, cywilnych i sądowych w sprawach dotyczących własności nieruchomości
i innych praw rzeczowych oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
7. bieżące naliczanie i pobieranie przez właściwy Wydział Urzędu Miasta Iławy opłat
za udostępnianie nieruchomości gminnych,
8. wypowiadanie obowiązujących stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i ich aktualizacja,
9. systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych
do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie,
10. bieżące ewidencjonowanie nieruchomości, w tym prowadzenie bazy nieruchomości gminnych.

**Rozdział III**

**Zestawienie nieruchomości pozostających w gminnym zasobie Gminy Miejskiej Iława.**

1. Nieruchomości gruntowe i sposób ich zagospodarowania, znajdujące się w zasobach Gminy Miejskiej Iława - stan na dzień 1 stycznia 2022 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***L.p.*** | ***Sposób zagospodarowania*** | ***Powierzchnia (ha)*** |
| 1 | Grunty rolne | 275,22 |
| 2 | Lasy | 37,35 |
| 3 | Grunty zadrzewione i zakrzewione | 6,60 |
| 4 | Tereny mieszkaniowe | 34,98 |
| 5 | Tereny przemysłowe | 7,32 |
| 6 | Tereny zabudowane inne | 57,65 |
| 7 | Zurbanizowane tereny niezabudowane | 9,93 |
| 8 | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | 25,93 |
| 9 | Tereny komunikacyjne | 112,73 |
| 10 | Tereny różne | 10,91 |
| 11 | Nieużytki | 19,90 |
| 12 | Grunty pokryte wodami  | 9,56 |
|  | Razem: | 608,08 |

1. Zasób lokali użytkowych Gminy Miejskiej Iława - stan na dzień 1 stycznia 2022 r.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nazwa*** | ***Powierzchnia użytkowa******budynków użytkowych*** | ***Ilość budynków*** |
| Budynki użytkowe | 13 002,48 m2 | 30 szt. |

1. Zasób lokali mieszkalnych (komunalnych) Gminy Miejskiej Iława - stan na dzień 1 stycznia 2022 r.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***L.p.*** | ***Nazwa*** | ***Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych*** | ***Ilość lokali*** |
| 1 | **Mieszkalne lokale komunalne w tym:** | **39 709,25 m2** | **847 szt.** |
| a) | Lokale w budynkach 100% Gminy Miejskiej Iława | 10 331,25 m2 | 246 szt. |
| b) | Lokale Gminy Miejskiej Iława w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i Spółdzielni Mieszkaniowych  | 29 378,00 m2 | 601 szt. |

1. Zasób budynków mieszkalnych (komunalnych) Gminy Miejskiej Iława - stan na dzień 1 stycznia 2022 r.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nazwa*** | ***Powierzchnia użytkowa******budynków mieszkalnych*** | ***Ilość budynków*** |
| Mieszkalne budynki komunalne | 144,00 m2 | 2 szt. |

**Rozdział IV**

**Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd oraz będących
w zasobie Gminy Miejskiej Iława oraz nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Miejskiej Iława.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***L.p.*** | ***Forma***  | ***Powierzchnia (ha)*** |
| 1 | Prawo własności Gminy Miejskiej Iława | 501,20 |
| 2 | Użytkowanie wieczyste (własność Gminy Miejskiej Iława) | 106,88 |
| 3 | Oddane w trwały zarząd jednostkom | 21,33 |
| 4 | Nieruchomości Skarbu Państwa, będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Iława | 30,24 |
|  | Razem: | 659,65 |

**Rozdział V**

**Plan nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Iława w latach 2022 – 2024**

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Iława następować będzie poprzez:
2. zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,
3. komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia
10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę
o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r., nr 32, poz. 191 z późn. zm.),
4. inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, itd.
5. Ponadto Gmina Miejska Iława będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne
w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.
z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
6. Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2022 – 2024 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.
W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe
w przypadku przesunięcia środków na ww. zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

**Rozdział VI**

**Plan sprzedaży, dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości pozostających w gminnym**

**zasobie nieruchomości Gminy Miejskiej Iława w latach 2022 – 2024**

1. Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Iława odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899
z późn. zm.).
2. Gmina Miejska Iława mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, dzierżawy, najmu i użyczenia, zgodnie ze specyfiką, rodzajem
 i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:
3. lokale mieszkalne, w tym na rzecz najemców,
4. nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową,
5. nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania,
6. Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2022 – 2024:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Rok 2022*** | ***Rok 2023*** | ***Rok 2024*** |
| ***Ilość lokali*** | ***Dochody ze sprzedaży*** | ***Ilość lokali*** | ***Dochody ze sprzedaży*** | ***Ilość lokali*** | ***Dochody ze sprzedaży*** |
| 10 | 1 000 000,00 | 10 | 1 000 000,00 | 10 | 1 000 000,00 |

1. Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2022 – 2024:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Rok 2022*** | ***Rok 2023*** | ***Rok 2024*** |
| ***Dochody ze sprzedaży*** | ***Dochody ze sprzedaży*** | ***Dochody ze sprzedaży*** |
| 8 400 793,50 | 7 500 000,00 | 7 500 000,00 |

1. W latach 2022 – 2024 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu procedury wynikającej
z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

**Rozdział VII**

**Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2022 – 2024**

1. Na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.
z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), co rocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z uwagi na fakt ich przeznaczenia pod drogi publiczne, przeszły z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Iława. Odszkodowania za ww. nieruchomości będą uzgadnianie i wypłacane po złożeniu stosownych wniosków przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Wobec powyższego nie można dokładnie zaplanować środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń, mogących powstać w latach 2022 – 2024 z tego tytułu.
2. Inne wydatki związane z obsługą nieruchomości:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***L.p.*** | ***Rodzaj wydatku:*** | ***Lata*** |
| ***2022*** | ***2023*** | ***2024*** |
| 1 | Opłaty sądowe i notarialne  | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 2 | Wykonywanie usług geodezyjnych | 60.000,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| 3 | Wykonanie operatów szacunkowych | 32.000,00 | 32.000,00 | 32.000,00 |
| 4 | Zagospodarowanie nieruchomości gruntowych | 18.000,00 | 18.000,00 | 18.000,00 |
| 5 | Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SkarbuPaństwa | 60.000,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| 6 | Podatek od nieruchomości | 70.000,00 | 70.000,00 | 70.000,00 |
| 7 | Opłaty za zajęcia gruntów | 33.500,00 | 33.500,00 | 33.500,00 |

1. Mogą być podejmowane inne czynności generujące koszty, tj. w postępowaniu sądowym,
w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy,
o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i inne.
2. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja możliwa będzie tylko w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w budżecie na dany rok.

**Rozdział VIII**

**Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022 - 2024**

1. Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości
w latach 2022 – 2024 przedstawia się następująco:

Rok 2022:

* 1. wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności - 247 000,00 zł
	2. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 301 200,00 zł
	3. Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 8 708 087,00 zł
	4. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 110 000,00 zł
	5. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 8 400 793,50 zł
1. W latach 2023 i 2024 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2022 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów.
2. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

**Rozdział IX**

**Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

1. Gmina Miejska Iława gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i realizowanej działalności inwestycyjnej.
3. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
4. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem
w nieruchomości wspólnej, oraz udziałem w prawie własności gruntu, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.
6. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Iława. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.
7. W latach 2022 – 2024 przewiduje się spadek wpływów wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Iława. Związane jest to
z przekształceniami prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
8. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy
i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie
w dzierżawę, najem, użyczenie.
9. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Iława na lata 2022 – 2024 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym
i może ulec zmianie.