

Zarządzenie nr 207/2021
Wójta Gminy Będzino
z dnia 8 lutego 2021r.

W sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Będzino na lata 2021 -2023.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz w związku art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.) **zarządzam co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Będzino na lata 2021 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Mariusz Troniewski

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BĘDZINO NA LATA 2021 – 2023

1. Podstawa prawna dokumentu i sposób gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy Będzino

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) - zwanej dalej u.g.n., 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Będzino gospodaruje Wójt oraz polega to w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 u.g.n. a więc między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczeniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Będzino, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, a także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym. Ponadto przewiduje się regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Będzino. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Będzino oraz weryfikacji prawidłowości treści prowadzonych ksiąg dla nieruchomości gminnych. Przewiduje się również dokonywanie podziałów geodezyjnych oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Będzino (np. wznawianie granic, rozgraniczenia).

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Będzino oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Powierzchnia ogólna Gminy Będzino wynosi 16 619 ha, z tego grunty stanowiące własność Gminy Będzino wynoszą 387 ha. Grunty przekazane w wieczyste użytkowanie obejmują działki w 7 miejscowościach o ogólnej powierzchni ok. 11 ha.

Grunty stanowiące własność Gminy Będzino		
L.p.	Forma użytkowania	Powierzchnia [ha]
1.	Gminny zasób nieruchomości	376
2.	Grunty oddane w UW	11
SUMA		387

2.1. Zestawienie gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

Analizując strukturę gruntów w gminnym zasobie nieruchomości należy zauważyć, że przeważającą część gruntów stanowią drogi – ponad 67%. Ponad 21,5 % gminnego zasobu nieruchomości zajmują grunty rolne oraz w dużej części objęte są umowami dzierżawy. W porównaniu do lat poprzednich znacząco wzrosła powierzchnia gruntów pod rowami i stanowi ok. 4% zasobu nieruchomości Gminy Będzino. Są to grunty przekazane na własność Gminy Będzino w drodze komunalizacji na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 10 grudnia 2019r.

L.p.	Użytki gruntowe	Powierzchnia [ha]	% udział w powierzchni ogólnej
1.	Grunty rolne w tym:	81	21,54
	grunty orne	49	13,03
	grunty zadrzewione i zakrzewione	2	0,53
	łąki trwałe	7	1,86
	pastwiska trwałe	6	1,60
	grunty rolne zabudowane	1	0,27
	grunty pod rowami	15	3,99
	nieużytki	1	0,27
2.	Grunty leśne w tym:	5	1,33
	Lasy	1	0,27
	grunty zadrzewione i zakrzewione	4	1,06
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane w tym:	290	77,13
	tereny mieszkaniowe i przemysłowe	1	0,27
	inne tereny niezabudowane	8	2,13
	tereny przemysłowe	4	1,06
	zurban. tereny niezabudowane	13	3,46
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	9	2,39
	użytki kopalne	2	0,53
	tereny komunikacyjne - drogi	253	67,29
	SUMA	376	100

2.2. Zestawienie gruntów stanowiących własność Gminy Będzino oddanych w użytkowanie wieczyste

Na podstawie ustawy z dnia z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

(Dz. U. z 2020r. poz. 2040), w 2019r. nastąpiło przekształcenie części praw dotyczących nieruchomości wskazanych w przedmiotowej ustawie. Postępowanie obejmowało 8 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,6 ha.

Gmina Będzino posiada 11 ha gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste. Stanowi to ponad 2,8 % powierzchni nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy. Znaczną część gruntów gminnych będących w użytkowaniu wieczystym obejmują tereny przemysłowe – ponad 36% oraz tereny rolne.

Zestawienie gruntów stanowiących własność Gminy Będzino oddanych w użytkowanie wieczyste			
L.p.	Użytki gruntowe	Powierzchnia [ha]	% udział w powierzchni ogólnej
1.	grunty orne	1	9,09
2.	grunty rolne zabudowane	1	9,09
3.	nieużytki	1	9,09
4.	inne tereny rolne niezabudowane	3	27,27
5.	tereny przemysłowe	4	36,36
6.	zurban. tereny niezabudowane	1	9,09
SUMA		11	100

3. Budynki i obiekty komunalne

3.1. Budynki

Gmina Będzino jest właścicielem i współwłaścicielem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz innych nieruchomości zabudowanych, m.in. obiektów publicznych, których głównym celem jest działalność administracyjna, oświatowa, kulturalna, opieka zdrowotna, społeczna itp. Nieruchomości budynkowe są w części wynajmowane zarówno indywidualnym osobom fizycznym jak i podmiotom prowadzącym działalności gospodarcze. W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi również hydrofornie oraz przepompownie.

Gmina Będzino jest właścicielem czterech zespołów budynków, w których funkcjonują szkoły podstawowe. Są one zlokalizowane w Mścicach, Łeknie, Dobrzycy oraz Tymieniu. W miejscowości Mścice w jednym z budynków gminnych prowadzone jest przedszkole i żłobek. Drugie przedszkole ma swoją siedzibę w Będzinie. W czterech budynkach ujętych w gminnym zasobie, funkcjonują domy kultury. Na cele kultury wykorzystywane są również trzy inne budynki, które są siedzibą bibliotek – w Będzinie, Dobrzycy oraz Tymieniu. Własność Gminy Będzino stanowią także świetlice wiejskie zlokalizowane w miejscowościach Będzino, Dobrze, Dworek oraz Barnin.

Poniższy podział przedstawia liczbę budynków ujętych w gminnym zasobie nieruchomości z wskazaniem poszczególnych rodzajów budynku według odpowiedniej klasyfikacji.

Zestawienie budynków stanowiących własność Gminy Będzino		
L.p.	Rodzaj budynku	Liczba budynków stanowiących zasób nieruchomości Gminy Będzino
1.	budynki biurowe	1
2.	budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej	2
3.	budynki mieszkalne	20
4.	budynki transportu i łączności - garaże	20
5.	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	22
6.	budynki oświaty nauki i kultury oraz budynki sportowe	26
7.	pozostałe budynki niemieszkalne – garaże, przepompownie, hydrofornie	33
SUMA		124

3.2. Infrastruktura komunalna.

- Drogi

Na system komunikacyjny gminy Będzino składa ok. 180 km dróg w tym ok. 85 km dróg publicznych.

- Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa obejmuje całą Gminę Będzino, łączna długość sieci wynosi około 99 km.

- Sieć kanalizacyjna

Gmina Będzino dysponuje siecią kanalizacyjną o długości 39,5 km.

4. Prognoza

4.1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

W latach 2021-2023 planuje się udostępnienie części nieruchomości stanowiących własność Gminy Będzino, w formie:

- dzierżawy,
- najmu,

- użyczenia,
- innych ograniczonych praw własności.

W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę na wniosek zainteresowanego podmiotu lub w drodze przetargu. Gmina Będzino nie posiada ogólnej zasady nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania i wynajmowania gruntów gminnych na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony. Każda tego typu czynność podlega indywidualnemu rozpatrzeniu oraz przedstawieniu stosownego projektu uchwały Radzie Gminy w Będzinie w celu uzyskania odpowiedniej zgody.

Planowane dzierżawy w latach 2021-2023:

Dzierżawa gruntów na cele rolnicze przez osoby fizyczne – 43 umowy dzierżawy w 15 miejscowościach o ogólnej powierzchni gruntów ponad 30,5 ha.

Dzierżawa gruntów na cele rolnicze przez osoby prawne – 1 umowa dzierżawy w Dobrzycy o pow. 1,30 ha.

Dzierżawa gruntów na cele nierolnicze przez osoby fizyczne – 22 umowy dzierżawy i 116 umów w Tymieniu.

Dzierżawa gruntów na cele nierolnicze przez osoby prawne (ok. 1,7 ha):

- pod maszt telekomunikacyjny – 3 umowy dzierżawy w Śmiechowie, Tymieniu i Będzinie,
- pod strzelnicę - 1 umowa dzierżawy w Popowie,
- pod pojemniki na tekstylia PCK – umowy na terenie ośmiu miejscowości,
- pod obiekt gastronomiczny – 1 umowa dzierżawy w Będzinie.

Wynajem mieszkań komunalnych – 26 umów najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń pomocniczych na terenie Gminy w 9 miejscowościach (Będzino, Dobiesławiec, Koszalin, Strachomino, Barnin, Tymień, Wierzchomino, Dworek i Mścice) oraz 28 umów najmu lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych Stoisławiu.

Wynajem lokali użytkowych i garaży Stoisław – 8 umów najmu, w Będzinie 3 umowy, w Tymieniu - 1, w Barninie -1.

Wynajem pomieszczeń na działalność gospodarczą przez osoby prawne – 6 umów najmu w miejscowościach Będzino, Stoisław oraz Tymień.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Będzino w latach 2021 - 2023 będzie następowało poprzez:

- zakup, zamianę,
- przejęcie od Skarbu Państwa,
- komunalizację,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych,
- inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych.

W latach 2021 - 2023 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata lub innych źródeł umożliwiających dokonanie tego typu transakcji.

4.2. Prognoza zbywania nieruchomości z zasobu Gminy Będzino.

W latach 2021-2023 nie przewiduje się oddania kolejnych gruntów w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak możliwość osiągnięcia wpływów z tytułu sprzedaży prawa własności gruntów na rzecz użytkownika wieczystego. Dochody z tytułu sprzedaży, czy też przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w dużej mierze zależą od chęci nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych nieruchomości. W 2019 roku dokonano ustawowych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Gmina Będzino w latach 2021-2023 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego, jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. W latach 2021-2023 planuje się sprzedaż między innymi nieruchomości wskazanych poniżej:

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Będzino planowanych do sprzedaży w latach 2021-2023			
L.p.	Obręb ewidencyjny	Nr działki	Powierzchnia w ha
1.	Będzino	190/4	0,11
2.	Dobiesławiec	część dz. 7/17 po podziale	0,15
3.	Dobre	9/17	1,69
4.	Będzino	87/4	0,15
5.	Dobrzyca	191/1	0,38
6.	Dobre	62/20	0,0049
7.	Mścice	221/2	1,23
8.	Tymień	142/18	0,1600
9.	Tymień	142/22	0,1600
10.	Tymień	142/23	0,1238
11.	Tymień	142/24	0,1292

Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywać się będzie po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Będzino pod kątem ich stanu prawnego i faktycznego. W pierwszej kolejności analizowane będzie czy dana nieruchomość będzie niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy Będzino. Po wewnętrznej analizie zasadności sprzedaży, Wójt Gminy Będzino może przeznaczyć do sprzedaży nieruchomości inne niż wskazane powyżej.

4.3. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywanie, nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu na poziomie 25 tys. zł rocznie. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- koszty uzyskania dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego – wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, zaświadczenia,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- odszkodowania za grunty przejęte pod drogi.

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.

4.4. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ich aktualizacji.

Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Będzino w latach 2021 - 2023 szacują się następująco:

- z tytułu wnoszonych opłat rocznych w wysokości ok. 4930 zł,
- z tytułu wnoszonych rat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w wysokości 190,86 zł rocznie.

Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Będzino będzie dokonywana na podstawie art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem posiadanej wiedzy o wartościach gruntów. W latach 2021-2023 planuje się dokonanie analizy zasadności przeprowadzenia aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz w uzasadnionych przypadkach, w których mogło dojść do wzrostu wartości nieruchomości, zaktualizowanie tych opłat.

5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W latach 2021-2023 planuje się cykliczną weryfikację sposobu i prawidłowości wykorzystywania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem i użyczenie. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Będzino odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu, potrzebami społecznymi Gminy Będzino, sytuacją rynkową oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na rok 2021 - 2023, a także z obowiązującymi w tym okresie aktami prawa miejscowego.

