

Załącznik do Zarządzenia nr 88
Burmistrza Miasta i Gminy Września
z 21 lipca 2021 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY WRZEŚNIA
NA OKRES OD 01.08.2021 r. do 31.07.2024 r.**

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	1
2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Września.....	2
2.1. Własność.....	2
2.2 Użytkowanie wieczyste.....	4
3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.....	4
3.1 Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
3.2 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
3.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej.....	5
4. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w trwały zarząd.....	5
4.1 Prognoza wpływów z tytułu trwałego zarządu.....	7
4.2 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.....	7
5. Dzierżawa.....	7
6. Budynki i lokale.....	8
7. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2021-2024.....	8
8. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabyciami nieruchomości do zasobu.....	9
9. Prognoza udostępniania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2024.....	9
10. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.....	9
10.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2021-2024.....	10
10.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2021-2024.....	10

1. Wprowadzenie.

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.

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Września na lata 2021 – 2024 stanowi art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu udostępnienia w formie trwałego zarządu,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

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.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Września.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) 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.

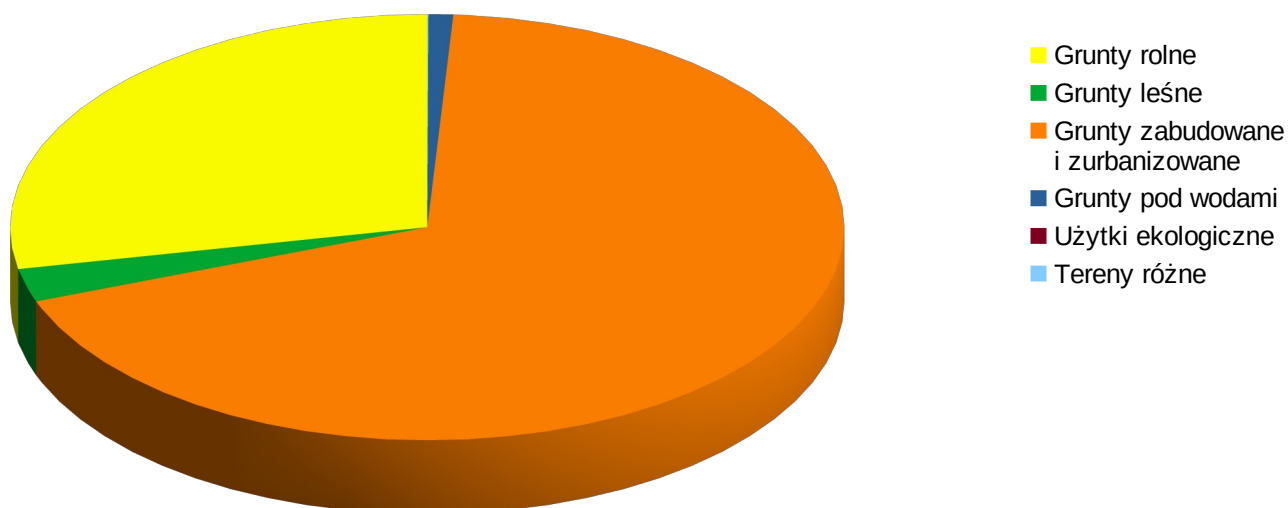
2.1. Własność.

Struktura ewidencyjna gruntów stanowiących własność Gminy Września wg stanu na 30.06.2021 r. (w ha)

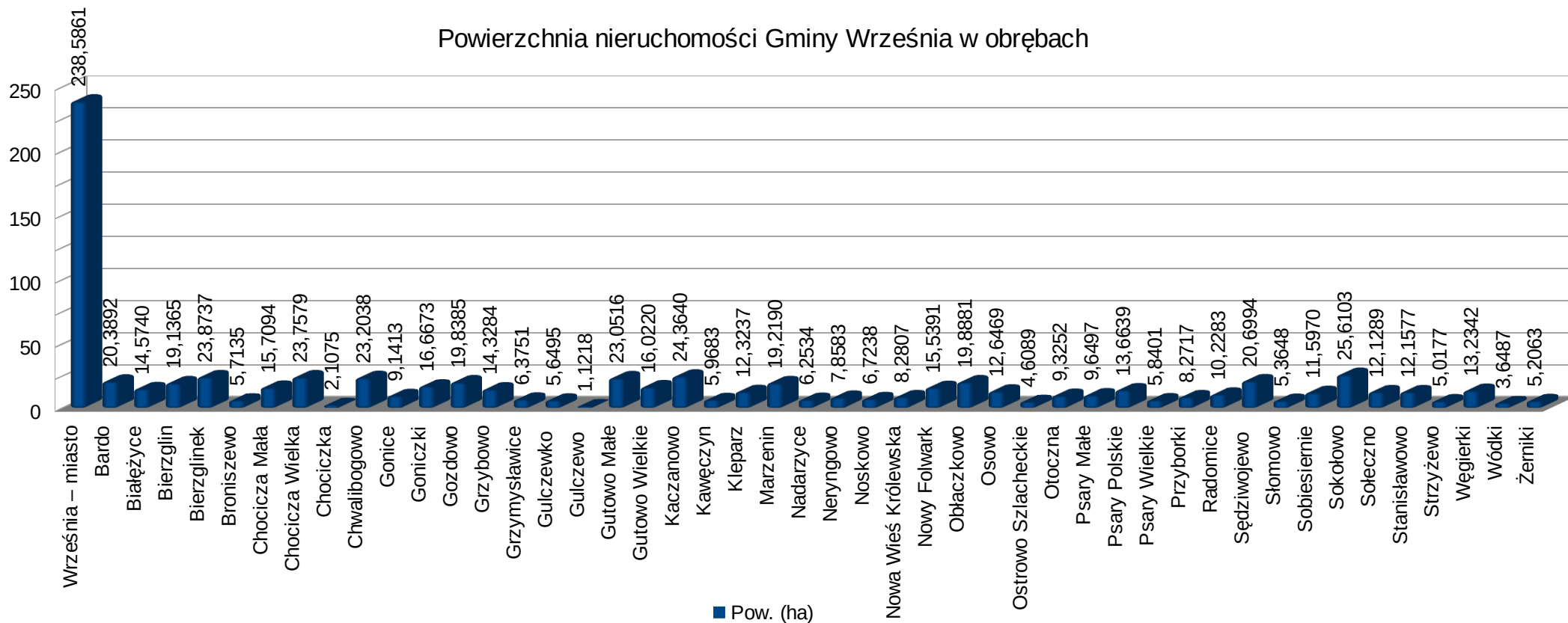
	Powierzchnia łączna	Grunty rolne	Grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Użytki ekologiczne	Tereny różne
Miasto	238,5861	39,2162	16,6352	178,3892	4,3455	0,0000	0,0000
Wieś	575,9791	190,1161	3,7021	378,3708	3,3925	0,0000	0,3976
Razem	814,5652	229,3323	20,3373	556,7600	7,7380	0,0000	0,3976

Struktura ewidencyjna gruntów stanowiących własność Gminy Września

Miasto i Wieś - wg stanu na dzień 30.06.2021 r.



Powierzchnia nieruchomości Gminy Września w obrębach



2.2 Użytkowanie wieczyste.

Działki będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Września na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa wg stanu na dzień 30.06.2021 r.

Działki będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Września			
Lp	Działka	Obręb	Powierzchnia (ha)
1	3808/15	Września	0,1941
2	1186/4	Września	0,0674
3	3777	Września	0,3156
4	929/29	Września	0,0546
		SUMA	0,6317

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie wieczyste wg stanu na 30.06.2021 r. wynosi 127,7736 ha.

3.1 Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w 2020 r. kształtowały się na poziomie ok. 739.000,00 zł netto. Przewiduje się, że wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nie ulegną większym zmianom w planowanym okresie, a ich ewentualny wzrost lub spadek zależny będzie od decyzji użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się przekształcić prawo użytkowania wieczystego w prawo własności, bądź od czynności związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

3.2 Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W okresie obowiązywania planu przeprowadzona zostanie analiza wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W sytuacji kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana, wobec czego poziom wpływów z tytułu opłat rocznych może w okresie obowiązywania planu systematycznie rosnać.

Wobec powyższego w latach 2021-2024, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się niewielki wzrost wpływów z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od: dokonywanych postępowań dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.

3.3 Prognoza wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 poz. 2040, z późn. zm.) na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z dniem 01 stycznia 2019 r. 158 nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe uległo przekształceniu w prawo własności. Wpływy z tytułu opłat przekształceniowych w 2020 r. kształtowały się na poziomie ok. 154.000,00 zł. Prognozuje się, że w latach obowiązywania niniejszego planu wpływy mogą systematycznie się zmniejszać z uwagi na uiszczanie opłat jednorazowych oraz korzystanie przez właścicieli z ustawowych bonifikat.

Zgodnie z ww. ustawą z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów, a opłata roczna wnoszona ma być przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia albo jednorazowo.

4. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w trwałe zarząd.

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Września oddanych w trwałe zarząd wg stanu na 30.06.2021 r.:

Września - Miasto			
Lp	Nr działki	Pow. (ha)	Podmiot
1	1076/3	0,5398	SSP nr 1 im. 68 Wrzesińskiego Pułku Piechoty we Wrześni
2	1076/4	0,0740	

3	1076/5	0,5043	
4	1078/1	0,0704	
5	642/2	1,4394	SSP nr 3 im. Mikołaja Kopernika we Wrześni
6	1294/26	1,9577	SSP nr 6 im. Jana Pawła II we Wrześni
7	1295/6	1,0389	
8	3807	0,5968	
9	3808/15	0,1941	
10	2606/6	0,5535	Przedszkole nr 6 „Pszczółka Maja”
11	1075/6	2,9972	Wrzesińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne
12	3820/1	0,1606	Warsztat Terapii Zajęciowej
13	1297	0,2461	Ośrodek Pomocy Społecznej
	SUMA	10,3728	

Września - Wieś				
Lp	Nr działki	Obręb	Pow. (ha)	Podmiot
1	181/4	Kaczanowo	1,6239	SSP w Kaczanowie
2	182/2		0,2524	
3	262/2		0,2310	
4	179/1		0,6611	
5	48	Otoczna	0,6045	SSP im. gen. Tadeusza Kutrzeby w Otocznej

6	75/3		2,3154	
8	94/1	Nowy Folwark	2,2650	SSP im. Polskich Noblistów w Nowym Folwarku
9	95/1		1,7350	
10	98/1	Chwalibogowo	2,2800	SSP w Chwalibogowie
11	94/9	Marzenin	2,0086	SSP im. Marii Konopnickiej w Marzeninie
		SUMA	13,9769	

4.1 Prognoza wpływów z tytułu trwałego zarządu.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Września oddawane są w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Trwały zarząd na rzecz jednostek oświatowych został ustanowiony nieodpłatnie, natomiast Wrześnińskie Obiekty Sportowo-Rekreacyjne, Warsztat Terapii Zajęciowej oraz Ośrodek Pomocy Społecznej wnoszą opłatę roczną w wysokości 0,3% ceny nieruchomości. Ze względu na prowadzenie przez Warsztat Terapii Zajęciowej działalności opiekuńczej, jednostce tej została udzielona bonifikata w wysokości 99% od opłat rocznych.

4.2 Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności przez jednostki organizacyjne, którym nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd, w planowanym okresie przewiduje się aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu, jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zakłada się, że powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd w okresie objętym planem nie ulegnie znacznej zmianie. Ewentualne modyfikacje mogą wynikać ze zmian organizacyjnych, zapotrzebowania jednostek oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

5. Dzierżawa.

Podstawowym przeznaczeniem dzierżawy gruntów komunalnych są: grunty rolne, ogródki działkowe, grunty przeznaczone pod usługi/działalność gospodarczą zlokalizowane głównie na targowisku miejskim, rynku oraz nad Zalewem Wrześnińskim "Lipówka". Ponadto umowami dzierżawy są objęte również ogródki przydomowe, parkingi, zagospodarowanie drobną zielenią. W tym zakresie obowiązują umowy dzierżawy zawarte na czas określony i nieokreślony, a czynsze

dzierżawne ustalane są na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych oraz Zarządzenia nr 199 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 7 sierpnia 2014 r., Zarządzenia nr 26 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 28 stycznia 2016 r., zmienionego Zarządzeniem nr 264 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 9 października 2017 r., oraz Zarządzenia Nr 84 Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 3 kwietnia 2019 r.

6. Budynki i lokale.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z opracowanym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Uchwała nr IX/105/2019 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 24 października 2019 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Września na lata 2019-2024. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony z wyjątkiem lokali usytuowanych w budynkach wyłączonych ze sprzedaży - zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Września Nr 215 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie: wykazu budynków komunalnych Gminy Września wyłączonych ze sprzedaży.

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 komunalnych 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 i po indywidualnych decyzjach Rady Miejskiej w tym zakresie.

7. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2021-2024.

Przewidywana sprzedaż działek w planowanym okresie dotyczyć będzie głównie nieruchomości wskazywanych uchwałami Rady Miejskiej. Do sprzedaży planuje się również przeznaczać niezagospodarowane budynki oraz lokale wyłączone z użytkowania.

Do sukcesywnej sprzedaży w przypadkach zainteresowania potencjalnych nabywców, planuje się także przeznaczać grunty oznaczone ewidencyjnie jako użytki rolne, położone na terenach wiejskich, które nie są objęte obowiązującymi umowami dzierżawy.

8. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabyciami nieruchomości do zasobu.

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości poziom wydatków dotyczących:

- wycen (operaty szacunkowe),
- podziałów nieruchomości,
- rozgraniczeń nieruchomości,
- wskazywania granic,
- kosztów wieczysto-księgowych,
- pozyskiwania dokumentów geodezyjnych,
- dokumentacji dla celów regulowania stanów prawnych nieruchomości,

w okresie objętym niniejszym planem, przewiduje się utrzymać w kolejnych budżetach gminy na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu na rok 2021. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie zbliżonym do wydatków w 2021 r. Z uwagi na możliwy wzrost cen gruntów w obrocie, może zajść konieczność wzrostu tych wydatków w wielkości odpowiadającej wzrostowi cen.

9. Prognoza udostępniania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2024.

Udostępnianie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2024 polegać będzie na przeznaczaniu nieruchomości do sprzedaży, dzierżawy lub innych form udostępniania nieruchomości wskazywanych Uchwałami Rady Miejskiej bądź Zarządzeniami Burmistrza Miasta i Gminy Września.

10. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości w planowanym okresie zamierza się nabyć nieruchomości, które mogą być niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności przeznaczone na cele publiczne, w tym związane z realizacją dróg gminnych i infrastruktury technicznej oraz niezbędne w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk

i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

10.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2021-2024.

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

10.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2021-2024.

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 niezbędnych do realizacji zadań publicznych.

Ponadto, przewiduje się nabycia gruntów w drodze:

- zasiedzenia,
- komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- korzystania z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przekazywania na podstawie innych przepisów szczególnych.

Z up. Burmistrza

Karol Nowak
Z-ca Burmistrza