

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY MIESZKOWICE
NA LATA 2024-2026**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Mieszkowice odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art.12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Mieszkowic w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W skład zasobu Gminy Mieszkowice wchodzi nieruchomości przedstawione w załączniku nr 1 do niniejszego planu, z tym, że na działkach zestawionych w poniższej tabeli ustanowione jest użytkowanie wieczyste.

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oddanych w użytkowanie wieczyste.

L.p.	Nr działki	Obręb	Powierzchnia
1	37/9	Mieszkowice obr. 2	0,2232 ha
2	107	Mieszkowice obr. 2	0,1107 ha
3	311/1	Goszków	0,0301 ha
4	882/1	Kłósów	0,0610 ha
5	37/4	Mieszkowice obr. 2	0,3969 ha
6	37/12	Mieszkowice obr. 2	0,2673 ha
7	31/2	Zielin	0,1157 ha
8	37/5	Mieszkowice obr. 2	0,2133 ha
9	364/2	Mieszkowice obr. 4	0,0682 ha
10	1126	Mieszkowice obr. 1	0,2444 ha
11	71	Mieszkowice obr. 4	0,0559 ha
12	37/6	Mieszkowice obr. 2	0,3378 ha

13	360/1	Mieszkowice obr. 4	1,0508 ha
14	56/6	Mieszkowice obr. 4	0,2209 ha
15	56/8	Mieszkowice obr. 4	0,0778 ha
16	56/9	Mieszkowice obr. 4	0,1255 ha
17	1186/2	Mieszkowice obr. 5	0,0560 ha
18	1186/8	Mieszkowice obr. 5	1,0379 ha
19	1186/10	Mieszkowice obr. 5	0,6839 ha
20	306/25	Goszków	0,1325 ha
21	238/5	Mieszkowice obr. 1	0,0879 ha

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Mieszkowice.

Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi odbywa się na podstawie zasad określonych w Uchwale Nr XX/157/2008 Rady miejskiej w Mieszkowicach z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mieszkowice. W sytuacjach niedookreślonych w ww. uchwale Rada Miejska w Mieszkowicach wyraża swoje stanowisko w odrębnych uchwałach.

Zbyciu podlegać będą nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych.

Nieruchomości, które nie będą przeznaczone na cele niezbędne do realizacji zadań gminy, mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu, użytkowania lub użyczenia. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy lub sołectwom w celu realizacji zadań.

Formy udostępniania nieruchomości:

- 1) Dzierżawa;
- 2) Najem:
 - a) Lokali użytkowych;
 - b) Lokali mieszkalnych;
- 3) Użyczenie;
- 4) Użytkowanie.

Według stanu na dzień 01 stycznia 2024 r. mieszkaniowy zasób Gminy tworzy 128 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5693 m², w tym:

- 1) 28 lokali o łącznej powierzchni 1314 m² znajduje się na terenach wiejskich;
- 2) 100 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4379 m² znajduje się w granicach miasta.

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 45 m².

Wykaz gruntów wydzierżawionych na cele rolne stanowi załącznik nr 2 do niniejszego planu.

Wykaz gruntów wydzierżawionych na cele nierolnicze stanowi załącznik nr 3 do niniejszego planu.

Wykaz gruntów wydzierżawionych pod ogrody działkowe stanowi załącznik nr 4 do niniejszego planu.

3. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Mieszkowice.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Mieszkowice w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:

- 1) Zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) Komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (t. j. Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.);
- 3) Nabywanych na podstawie decyzji administracyjnych;
- 4) Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Mieszkowice z mocy prawa. Ponadto przewiduje się prowadzenie spraw związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości.

Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaką w ciągu trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m. in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości wyniosą ok. 55.000,00 zł rocznie. Kwota ta zostanie przeznaczona m. in. na:

- 1) Sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących zbywanych i nabywanych nieruchomości oraz inwentaryzacji budowlanych,
- 2) Ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, dzierżawy, użyczenia itp. oraz ogłoszeń o przetargach,
- 3) Usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości, czy rozgraniczaniem nieruchomości komunalnych;
- 4) Koszty zakupu wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej oraz wypisów z kartoteki budynków i lokali,
- 5) Opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty ewentualnego zakupu działek zostaną określone w uchwale budżetowej oraz w akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

5. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Mieszkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Gmina Mieszkowice w latach 2024-2026 przewiduje wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 16.307,78 zł. Z uwagi na brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd, nie planuje się przychodu z tego tytułu.

Ponadto Gmina Mieszkowice planuje wpływy z następujących tytułów:

a) najem lokali mieszkalnych	326.000,00 zł
b) najem lokali użytkowych	119.000,00 zł
c) najem świetlic wiejskich	17.158,34 zł
d) czynsz pozostały	170.396,00 zł
e) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	60.000,00 zł
f) sprzedaż nieruchomości gruntowych	100.000,00 zł

6. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Mieszkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami w kompetencji Rady Miejskiej w Mieszkowicach jest określenie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. W związku z powyższym została podjęta Uchwała Nr XLV/392/2023 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 20 grudnia 2023 roku w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na podstawie art. 198 i ust. 1 oraz 198 k ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w kompetencji Rady Miejskiej w Mieszkowicach jest określenie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz udzielenie na podstawie uchwały bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu. W związku z powyższym podjęta została Uchwała Nr XLV/393/2023 Rady Miejskiej w Mieszkowicach

z dnia 20 grudnia 2023 roku w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych oraz warunków udzielania bonifikat.

Aktualnie wysokość opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 16.307,78 zł w skali roku.

Ponadto, zgodnie z treścią zawartych umów na dzierżawę i najem nieruchomości należących do zasobu Gminy Mieszkowice, czynsze będą aktualizowane przynajmniej raz w roku na podstawie odpowiednich wskaźników ogłaszanych w Komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego oraz wskazań Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice.

Z uwagi na brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd, nie ma podstaw do aktualizacji opłat z tego tytułu.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Mieszkowice.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata. Postępowania będą prowadzone w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem Uchwał Rady Miejskiej w Mieszkowicach i zarządzeń Burmistrza Mieszkowic, dotyczących określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mieszkowice.