

Zarządzenie nr GG.0050.113.2019

Burmistrza Gminy Mosina

z dnia 02 lipca 2019 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na
lata 2019 – 2021**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.) i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r., poz. 2204, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na lata 2019 – 2021 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Nieruchomości.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr GG.0050.113.2019

Burmistrza Gminy Mosina

z dnia 02 lipca 2019 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na lata 2019 – 2021

I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

II

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

III

Prognoza wykorzystania nieruchomości zasobu

IV

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy zawarte w art. 25 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddane w użytkowanie wieczyste według stanu na 1 stycznia 2019 r.
2. prognozę dotyczącą :
 - 1) zbywanie nieruchomości gruntowych,
 - 2) nabywania nieruchomości gruntowych,
 - 3) dzierżawa nieruchomości gruntowych,
 - 4) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - 5) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 6) dochody z tytułu aktualizacji i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,

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 w zależności od opracowywanych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, które podejmuje w drodze uchwały Rada Miejska w Mosinie lub innych dokumentów określających przeznaczenie nieruchomości jakimi są decyzja o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata oraz wieloletniej prognozy finansowej, do których załącznikami są sporządzane corocznie szczegółowe zestawienia nieruchomości przeznaczonych do zbycia, nabycia i oddania w dzierżawę.

Gospodarowanie zasobem Gminy Mosina odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XX/146/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012r., poz. 1697).

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

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni zasobu Gminy Mosina na obszarze miasta oraz poza obszarem gminy.

L.p.	Położenie	Powierzchnia (ha)
1	Miasto Mosina	214,4460
2	Miasto Puszczykowo	0,6945
3	Gmina Czempień	0,1000
	Suma:	215,2405

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni zasobu Gminy Mosina na obszarze wiejskim.

L.p.	Położenie	Powierzchnia (ha)
1	Babki	10,5998
2	Baranowo	44,0796
3	Baranówko	6,8344
4	Bolesławiec	17,7501
5	Borkowice	15,5467
6	Czapury	9,3002
7	Daszewice	19,6597
8	Drużyna	6,4338
9	Dymaczewo Nowe	17,8619
10	Dymaczewo Stare	11,6224
11	Iłówiec	0,0537
12	Krajkowo	20,1507
13	Krosinko	14,3200
14	Krosno	25,6872
15	Mieczewo	57,1670

16	Nowinki	4,1360
17	Pecna	17,4543
18	Radzewice	22,0786
19	Rogalin	27,8554
20	Rogalinek	19,1729
21	Sasinowo	2,4334
22	Sowiniec	1,1200
23	Sowinki	10,5547
24	Świątniki	11,8636
25	Wiórek	14,0057
26	Żabinko	14,5072
	Suma:	422,2490

Powierzchnia nieruchomości będących własnością Gminy Mosina oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi **349,8348 hektarów**, z czego **325,7964 hektarów** oddano w użytkowanie wieczyste osobie prawnej – AQUANET S.A z siedziba w Poznaniu.

III. Prognoza wykorzystania nieruchomości zasobu

1. Zbywanie nieruchomości gruntowych.

W 2019 roku oraz w kolejnych latach planuje się sprzedaż nieruchomości, zgodnie z założeniami wynikającymi z uchwały budżetowej, wieloletniej prognozy finansowej oraz przeznaczenia wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych decyzji planistycznych, w formach prawnych przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. w drodze przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego oraz w drodze bezprzetargowej. Ponadto planuje się w kolejnych latach zamianę nieruchomości w celu realizacji zadań własnych i celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych odrębnych ustawach, w szczególności pod drogi, obiekty użyteczności publicznej oraz na poprawę warunków gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Nie planuje się w kolejnych latach oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w związku z faktem, iż zmiany ustawowe zmierzają do całkowitej likwidacji tej formy władania nieruchomościami. Planowane wpływy ze zbywania nieruchomości w latach 2019–2021 określone będą w ramach kwot zaplanowanych na poszczególne lata w uchwałach budżetowych.

2. Nabywania nieruchomości gruntowych.

W 2019 roku oraz w kolejnych latach planuje się nabywanie nieruchomości do zasobu w formie umowy kupna-sprzedaży, przekazania w trybie art. 902¹ ustawy kodeks cywilny (nieodpłatnie), zamiany, darowizny oraz w trybie decyzji administracyjnych w tym tzw. „specustawy” w celu realizacji zadań własnych i celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych odrębnych ustawach, w szczególności pod drogi, obiekty użyteczności publicznej oraz na poprawę warunków gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Możliwe jest nabycie nieruchomości poprzez inne formy prawne takie jak zasiedzenie lub skorzystanie z

prawa pierwokupu. W latach 2019–2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych na poszczególne lata w uchwałach budżetowych.

3. Dzierżawa nieruchomości gruntowych.

Gmina Mosina udostępnia z zasobu poprzez dzierżawę gruntów rolnych obszar 170,9571 hektarów. Udostępnianie odbywa się poprzez przeprowadzanie przetargów ustnych ograniczonych do mieszkańców Gminy Mosina. Umowy zawierane są długoterminowo (5 lat) w celu zapewnienia dzierżawcom możliwości prowadzenia gospodarki rolnej zgodnej z zasadami tzw. dobrej kultury rolnej. Program gospodarowania zasobem zakłada kontynuację dotychczasowej formy udostępniania zasobu poprzez dzierżawę oraz kontrolę wykonywania dotychczas zawartych umów. Umowy dzierżawy będą obejmować wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Przewidywane dochody z tytułu zawartych umów dzierżawy wyżej wymienionego obszaru wyniosą około 130 tys. złotych rocznie w każdym roku przedmiotowego planu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że ostateczna kwota kształtowana jest w wyniku licytacji przetargowej.

4. Poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od bieżących potrzeb w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, rozgraniczeń i podziałów nieruchomości, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, opłat sądowych i notarialnych, publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej i portalach internetowych, wyłączeń gruntów z produkcji leśnej, itp. Szacuje się, że wydatki te nie powinny przekroczyć około 100 tys. złotych rocznie.

5. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Gmina Mosina planuje uzyskać wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste (na cele inne niż mieszkaniowe) w wysokości około 835 tys. złotych rocznie w każdy roku planu.

6. Dochody z tytułu aktualizacji i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Gmina Mosina dokonała w okresie poprzedzającym sporządzenie niniejszego planu aktualizacji opłat za większą część obszaru oddanego w użytkowanie wieczyste, zatem nie planuje się kolejnej aktualizacji nie szybciej niż za kolejne 3 lata.

W zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wskazać należy, że zgodnie z ustawą 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) nastąpiło z mocy prawa w dniu 1 stycznia 2019 r. przekształcenie we własność tychże gruntów. Obowiązujące

przepisy nie przewidują przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na pozostałe cele.

Skutkiem finansowym powyższej zmiany jest obowiązek wnoszenia przez byłych użytkowników wieczystych opłat przekształceniowych przez kolejne 20 lat począwszy od roku 2020. Jednocześnie ustawodawca dopuścił możliwość wniesienia opłaty w formie jednorazowej za bonifikatą jeśli właściwa rada gminy podjęła w tej materii uchwałę. Na podstawie Uchwały nr IV/20/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia i wysokości bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej ustalono w trzech stawkach: 80% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, 65% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu oraz 50% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu. Z przeprowadzonej symulacji wpływów opłat należnych z tytułu przekształcenia możliwe są następujące warianty:

- przy założeniu, że wszyscy użytkownicy wieczysty skorzystają w pierwszym roku z najwyższej przysługującej im bonifikaty przewiduje się w 2019 roku wpływy w łącznej kwocie około 250 tys., złotych,
- przy założeniu, że wszyscy użytkownicy wieczyści nie skorzystają z żadnej z możliwych bonifikat przewiduje się roczne wpływy w łącznej kwocie około 62 tys. złotych, co w okresie 20 lat złoży się na sumę około 1 milion 250 tys.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. Nieruchomości planowane do sprzedaży.

Tabela nr 3. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w roku 2019.

L.p.	Obręb	Nr ewidencyjny działki	Pow. (m2)
1	Baranowo	76/5	355
2	Czapury	dz. 198/1 obr. Czapury	107
3	Dymaczewo Stare	dz. 45/4, 45/5, obr. Dymaczewo Stare ul. Czereśniowa	1605
4	Dymaczewo Stare	97/3 obr. Dymaczewo Stare ul. Bajera	2972
5	Krajkowo	147/3	793
6	Krosinko	dz.149/12 rejon ul. Lipowej	676
7	Krosinko	dz. 151/2 rejon ul. Lipowej	797
8	Krosno	132/5	65
9	Krosno	dz. 200/2 rejon ul. Głównej	1761
10	Krosno	132/6	1157
11	Mosina	237/22 obr. Mosina ul. Fidlera	164

12	Mosina	2700/21	258
13	Mosina	z podziału dz. 3078/27 obr. Mosina ul. Jarzynowa - Bukowa	708
14	Mosina	2091/130	2351
15	Mosina	2700/94	1641
16	Mosina	266/3	1 408
17	Mosina	511/4, 510/7 i 512/1	1442
18	Mosina	z podziału dz. 3078/25, 3078/28 i 3079/2 obr. Mosina ul. Jarzynowa	1775
19	Mosina	266/13, 263/11	1803
20	Mosina	262/12	2339
21	Mosina	dz. 2700/66, 2700/67, 2700/68, 2700/69, 2700/70 obr. Mosina rej. ul. Strzeleckiej	4013
22	Mosina	dz. 2767/14, 2767/16, 2767/18 obr. Mosina rej. ul. Gałczyńskiego-Leśmiana	11801
23	Mosina	dz. 2698/12, 2698/13, 2698/14, 2698/15, 2698/17, 2698/18, 2698/19, 2698/20, 2698/21 obr. Mosina rej. ul. Strzeleckiej	8079
24	Nowinki	298	100
25	Pecna	147/4	140
26	Pecna	500/1	271
27	Pecna	45/6	900
28	Pecna	dz. 444 Pecna	1000
29	Pecna	44/2	1185
30	Pecna	dz.234 obr. Pecna	4100

W latach 2020-2021 planuje się kontynuację sprzedaży nieruchomości wymienionych w powyższej tabeli oraz aktualizację wykazu o kolejne grunty będące w trakcie przygotowania do sprzedaży. Aktualizacja jest wypadkową zainteresowania potencjalnych nabywców oraz uwarunkowań budżetowych Gminy Mosina wynikających z konieczności finansowania zadań inwestycyjnych.

2. Nieruchomości planowane do wykupu.

Tabela nr 4. Nieruchomości przeznaczone do wykupu w roku 2019.

L.p.	Obręb	Położenie	Pow. (m ²)
1	Czapury	rejon ul. Dębowej i Leśnej	475
2	Czapury	rejon Poznańskiej i Promowej	30
3	Daszewice	rejon ul. Poznańskiej i Lipowej	6245
4	Daszewice	ul. Wierzbowa do szkoły	3000
5	Daszewice	rejon ul. Poznańskiej	3210
6	Krosinko	rejon ul. Wiejskiej	3450
7	Krosno	ul. Rzemieśnicza	1489
8	Krosinko	ul. Lipowa	1913
9	Mosina	ul. Dworcowa	331
10	Mosina	ul. Malczewskiego	4259
11	Mosina	ul. Malczewskiego	442
12	Mosina	ul. Krzywoustego	696
13	Mosina	ul. Strzelecka	1
14	Mosina	rejon ul. Łaziennej i Strzeleckiej	714
15	Mosina	rejon ul. Łaziennej i Strzeleckiej	1366
16	Mosina	rejon ul. Łaziennej i Strzeleckiej	161
17	Mosina	rejon ul. Łaziennej i Strzeleckiej	200
18	Pecna	częściowy wykup nowych dróg z podziału terenu objętego MPZP dla części wsi Pecna	30000
19	Wiórek	ul. Szkolna	431
20	Wiórek	ul. Łąkowa	120
21	Wiórek	ul. Łąkowa	120

W latach 2020-2021 planuje się kontynuację wykupów nieruchomości wymienionych w powyższej tabeli oraz aktualizację wykazu o kolejne grunty. Aktualizacja wynika z bieżących potrzeb.

Niniejszy dokument został opracowany w zakresie zadań realizowany przez Referat Geodezji i Nieruchomości dotyczący gospodarowania mieniem gminnym, tj. sprzedaży i dzierżaw niezabudowanych nieruchomości gminnych oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego i gospodarowania nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.