

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2017-2019

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Miasta Leszna

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016, poz. 2147 ze zmianami) 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 gospodaruje Prezydent Miasta Leszna.

Na podstawie art.25 ust.2a ustawy cyt. wyżej przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Plan winien zawierać, oprócz zestawienia powierzchni gminnego zasobu nieruchomości, prognozę dotyczącą udostępniania (sprzedaży i dzierżawy) oraz nabywania nieruchomości do zasobu, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiąganych ze sprzedaży i dzierżawy oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu. Plan winien zawierać również program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasta Leszna nakreśla 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.

Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Wykorzystanie zasobu Gminy Miasta Leszna 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, w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz użytkowych, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta Leszna na lata 2014-2025 przyjętą Uchwałą nr XXXIII/479/2013 Rady Miasta Leszna z dnia 19 grudnia 2013 roku ze zmianami.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste – struktura mienia komunalnego.

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2016 r.
1	2	4
I.	GRUNTY GMINNE ogółem (własność):	951,02
1	Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu osób prawnych i osób fizycznych ogółem:	194,08
2	Powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu ogółem w tym m.in.:	33,40
	Polski Związek Działkowców	12,50
	Aeroklub Polski	20,80
	inne	0,10
3	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie oddanych w trwały zarząd komunalnym jednostkom organizacyjnym, ogółem: (MOPR, MOSiR, MZBK, MZZ, MZDiI, Przedszkola, Szkoły Podstawowe, Gimnazja) w tym drogi	197,03
4	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie miasta nie oddanych w trwały zarząd, ogółem:	526,51
	użytki rolne (grunty orne, łąki, itp.)	289,62
	tereny zielone (w tym lasy, parki, zieleńce)	67,81
	tereny przemysłowe	19,10
	tereny przeznaczone na cele zabudowy	25,95
	drogi	124,03
II.	GRUNTY POWIATOWE ogółem (własność)	132,11
1	Powierzchnia gruntów będąca w:	
	zasobie, nie oddanych w trwały zarząd	21,72
	zasobie, oddanych w trwały zarząd (w tym drogi)	110,08
	użytkowaniu wieczystym	0,31
	Ogółem grunty	1 083,13
III	GRUNTY SKARBU PAŃSTWA, KTÓRYCH UŻYTKOWNIKIEM WIECZYSTYM JEST MIASTO LESZNO	1,50
	SUMA I+II+III	1 084,63

3. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Sprzedaż gruntów

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Zestawienie terenów Miasta Leszna przeznaczonych do zbycia stosownie do zgłaszanego zapotrzebowania przedstawia tabela stanowiąca załącznik do planu wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2017-2019.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Miasto Leszno przewiduje również przekazywanie nieruchomości w formie zamian, oddanie nieruchomości w trwały zarząd oraz jego wygaszenie.

W przypadku upoważnienia przez Radę Miasta Prezydent Miasta Leszna będzie wnosił jako aport nieruchomości stanowiące zasób gminy do spółek kapitałowych.

Sprzedaż lokali

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz garaże wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Uchwałą Nr XXIII/380/2013 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 stycznia 2013 roku wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2013 - 2017. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

W roku 2017 podejmowane będą działania do przygotowania i przedłożenia Radzie projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2018 – 2022.

Dzierżawa gruntów

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2017 – 2019 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych i ogródki przydomowe.

Pod uprawy rolne dzierżawione są nieruchomości o łącznej powierzchni ok.152 ha, a pod ogródki przydomowe ok. 0,5 ha, pozostałe dzierżawy ok. 0,6 ha.

Umowy dzierżawy obejmują wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Prognozuje się, że w latach 2017 – 2019 wpływy do budżetu miasta Leszna, z tytułu dzierżawy składników majątkowych, będą wyższe w porównaniu do lat ubiegłych z uwagi na planowaną aktualizację stawek czynszu dzierżawy.

Nabywanie mienia do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art.5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 z późn.zm.),
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art.73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133 poz.872 z późn.zm.), art.98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art.12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. 2015 poz. 2031 ze zm.),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2017 – 2019 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2017-2019.

- 700/70005/6060 – wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych (wykupy nieruchomości) – **10.500.000,00 zł.**
- 700/70005/4300 – zakup usług pozostałych (wyceny nieruchomości, wyceny lokali, akty notarialne, porządkowanie terenów będących w zasobie) – **1.200.000,00 zł,**
- 700/70005/4390 – zakup usług obejmujących operaty szacunkowe – **390.000,00 zł,**
- 710/71012/4300 – zakup usług pozostałych (dokumenty geodezyjne) – **120.000,00 zł.**
- 700/70005/4610 – koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego, zakładanie KW – **75.000,00 zł,**
- 700/70005/4380 – zakup usług obejmujących tłumaczenia – **750,00 zł,**

5. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz sprzedaży i dzierżawy nieruchomości w latach 2017-2019.

- 700/70005/0470 – wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności – **445.800,00 zł**,
- 700/70005/0550 – wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – **4.650.000,00 zł**,
- 700/70005/0760 – wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **800.000,00 zł**,
- 700/70005/0750 – dzierżawy – **5.700.000,00 zł**,
- 700/70005/0770 – nabycie prawa własności oraz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości – **25.500.000,00 zł**,

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

W latach 2017-2019, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się wzrost wpływów gminnych z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oraz z tytułu trwałego zarządu.

W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się również dalszą aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych oraz aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy miasta z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych a także wpływu możliwych zmian przepisów prawa, dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W latach 2017 – 2019 zaplanowano sprzedaż:

1) nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w rejonie:

- **ul. Klonowa - Bukowa** (21 dz. o łącznej pow. 1,3162 ha),
- **ul. Wiejska – Siewna - Rzepakowa** (27 dz. o łącznej pow. 3,0274 ha),
- **ul. Andrzeja Krzyckiego** (40 działek o łącznej pow. 2,7196 ha),
- **ul. Belgijska** (17 działek o pow. ok. 0,6014 ha),
- **ul. Aleje 21 Października** (14 działek o łącznej pow. 0,7833 ha),
- **ul. Myśliwska** (14 działka o łącznej pow. 0,6333 ha),
- **ul. Juranda** (2 działka o pow. 0,1044 ha),
- **ul. Zawiszy Czarnego** (7 działki o łącznej pow. 0,4793 ha),
- **ul. Irlandzka-Portugalska** (2 działki o łącznej pow. 0,2160 ha),

- **ul. Gabriela Narutowicza** (1 działka o pow. 0.10.71 ha),
 - **ul. Cypryjska** (4 działki o łącznej pow. ok. 0,6215 ha),
 - **ul. Fabryczna** (działka o pow. 0,0523 ha),
 - **ul. Gronowska - Łowiecka** (działka o pow. ok. 0,1000 ha),
 - **ul. Edmunda Bojanowskiego** (3 działki o łącznej pow. 0,2678 ha),
 - **ul. Dębowa** (działka o pow. 0,0746 ha),
 - **ul. Topolowa** (działka o pow. 0,1312 ha),
 - **ul. Starozamkowa-Sienkiewicza** (3 działki o łącznej pow. 0,1677 ha),
- b) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w rejonie:
- **ul. gen. Ludwika Mierosławskiego** (działka o pow. 0,2631 ha) ,
- c) usługi, handel przy ul. Osieckiej, Iglastej, Jana Kazimierza, Siewnej, Ewarysta Estkowskiego, Budowlanych, Energetyków, Gronowskiej, Al.Z.Krasińskiego, Myśliwska-Łowiecka (11 nieruchomości o łącznej pow. ok. 3,7 ha),
- d) przemysł, usługi – rej. ul. Geodetów, Usługowej, Mierniczej, Budowlanych (nieruchomości o łącznej pow. ok. 9,0 ha).
- 2) **150 mieszkań na rzecz najemców lokali mieszkalnych** lub w drodze przetargu w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach przewidzianych do prywatyzacji przy zastosowaniu bonifikat w cenie sprzedaży wynikających z uchwały Rady Miejskiej Leszna,
- 3) **10 budynków** - zlokalizowanych przy ul. Bolesława Chrobrego 37, Łaziebnej 8, Al. Zygmunta Krasińskiego 28-30, gen. Jarosława Dąbrowskiego 17-19, Dożynkowa 37, Zacisze 23, Wałowa 14, Gabriela Narutowicza 25, Nowy Rynek 4-5.

W latach 2017 - 2019 Gmina Leszna planuje **nabyć do gminnego zasobu** nieruchomości n.w. gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne:

- a) w drodze umów cywilno-prawnych nieruchomości przy ulicy:
- **Edmunda Bojanowskiego** (dz. 50/7, 50/8, 50/9, 50/10 o łącznej pow. 0,2576ha na ark.m. 53),
 - **Złotnicza** (część dz. 16, ark.m. 65 o pow.ok. 0,0259 ha),
 - **Mieczysławy Kudeli** (dz. 1/45 ark.m. 2 o pow. 0,0052 ha),
 - **Artura Grottgera** (dz. 2/19, 2/6, część dz.2/20 ark.m. 3 o łącznej pow.ok. 0,2758 ha),
 - **Artura Grottgera** (dz. 2/14 ark.m. 3 o pow.0,0175 ha),
 - **Kryłowa** (część dz. 787/1 ark.m. 135 o pow.ok. 0,0130 ha),
 - **Łowiecka** (dz. 260/21 ark.m. 108 o pow. 0,0119 ha),
 - **Michała Drzymały** (dz. 29/3, 29/4 ark.m. 51 o łącznej pow. 0,0180 ha),
 - **Wiosenna** (dz. 146/34, 146/35, 146/36, 146/37, 146/38 o łącz. pow.0,1011ha),
 - **Wł.Hasiora, J.,Dudy-Gracza, J.Brandta** (dz.2/64, 2/39, 2/52, 2/73 ark.m. 2 o łącznej pow. 0,3696 ha),
 - **Ewarysta Estkowskiego** (dz.1/57, 1/58 ark.m.97 o łącznej pow. 0,1492 ha),
 - **Maksymiliana Kolbe** (dz. 402/20 ark.m.115 o pow. 0,0100 ha),
 - **Tadeusz Rejtana** (dz. 12/125, 35/59, 34/21 ark.m. 125 o łącz. pow. 0,1083 ha),
 - **Gronowska** (dz. 353/12 ark.m. 108 o pow. 0,1668 ha).
 - **Jubilerska** (dz. 818/3 ark.m. 136 o pow.0,0385 ha),

- **Belgijska** (dz. 40/1 ark.m. 31 o pow. 0,0294 ha),
- **Duńska** (dz. 35/3 ark.m. 31 o pow. 0,0046 ha),
- **Antoniny** (dz. 2/19 ark.m. 18 o pow. 0,1371 ha),
- **Artura Grottera** (dz. 71/8 ark.m. 3 o pow. 0,4637 ha),
- **Kanałowa** (dz. 94/10 ark.m. 63 o pow. 0,0013 ha),
- **Edmunda Bojanowskiego** (część dz. 51 ark.m. 52 o pow.ok. 0,0271 ha),
- **Andrzeja Krzyckiego** (dz. 2/2 ark.m. 57 o pow. 0,1008 ha),

b) w drodze odszkodowań za nabycie nieruchomości przy ulicy:

- **Myśliwska** (dz. 279/43, 279/23 ark.m. 110 o łącznej pow. 0,5206 ha),
- **Graniczna** (dz. 90/1, 90/16 ark.m. 101 o łącznej pow. 0,2270 ha),
- **Jesienna** (dz. 155/5, 155/10 ark.m. 105 o łącznej pow. 0,0540 ha),
- **Edmunda Bojanowskiego** (dz. 64/1 ark.m. 53 o pow. 0,0012 ha),
- **Św.Huberta** (dz. 403/16 ark.m. 115 o pow. 0,0130 ha),
- **Poznańska** (dz. 166/16, 166/17 ark.m. 104 o łącznej pow. 0,1864 ha),
- **Święciechowska** (dz. 6/39 ark.m. 53 o pow. 0,1458 ha),
- **Edmunda Bojanowskiego** (dz. 92/1 ark.m. 53 o pow. 0,0012 ha),
- **Św.Maksymiliana Kolbe** (dz. 407/28 ark.m. 115 o pow. 0,0119 ha),
- **Andrzeja Krzyckiego** (dz. 4/23, 5/12 ark.m. 52 o łącznej pow. 0,0536 ha),
- **Topolowa** (dz. 133/9 ark.m. 137 o pow. 0,0012 ha),
- **Św. Maksymiliana Kolbe** (dz. 407/23 ark.m. 115 o pow. 0,0097 ha),
- **Łowiecka** (dz. 281/17, 281/19 ark.m. 112 o łącznej pow. 0,1970 ha),
- **Łowiecka** (dz. 276/7 ark.m. 112 o pow. 0,0274 ha),
- **Michała Drzymały** (dz. 78/3 ark.m. 51 o pow. 0,0198 ha),
- **Łowiecka** (cz. dz. 282/2 ark.m. 112 o pow. 0,1431 ha).

c) nieodpłatnie w trybie art. 24 ust. 5c ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przy ulicy:

- **Górowska** (dz. 851/24, 851/27 ark.m. 139 o pow. 0,2780 ha),
- **Przejezdna** (dz. 323/34 ark.m. 143 o pow. 0,1202 ha),
- **ks. Jerzego Popiełuszki** (cz. dz. 1/8 ark.m. 22),
- **Kąkolewska** (cz. dz. 2/3 ark.m. 38, cz.dz. 2, 3/2, 4/3, 5/5, 6/3, 6/2, 7/2, 8/2, ark.m.29).

Miasto Leszno gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.