

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Morąg
na lata 2022-2024

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Morąg na lata 2022 – 2024 stanowią przepisy art. 24 i 25, w związku z art. 23 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1899 z późn. zm.).

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

- I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

- II. 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 Gminy Morąg oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu udostępnienia w formie trwałego zarządu,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Morąg oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

- III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Morąg na lata 2022 – 2024 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Morąg w sprawach wydzierżawienia, zbywania, nabywania, obciążeniach nieruchomości gruntowych, zarządzeniach Burmistrza Morąga dotyczących dzierżaw nieruchomości, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Morąg.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Morąg na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi **898 ha** w tym:

- tereny mieszkaniowe – 14 ha



- tereny przemysłowe – 3 ha
- tereny rekreacyjne – 95 ha
- tereny komunikacyjne - 445 ha
- pozostałe grunty zabud. i zurban. – 51 ha
- użytki rolne – 98 ha
- użytki kopalne – 1 ha
- grunty leśne zadrzewione i zakrzacz. – 46 ha
- użytki ekologiczne – 119 ha
- nieużytki – 17 ha
- pozostałe grunty komunalne- tereny różne – 9 ha

Opis mienia	Ilość	Wartość	Sposób zagospodarowania			
			W bezpośrednim zarządzie	Wieczyste użytkowanie	Dzierżawa	Trwały zarząd
Grunty	898 ha	163 488 000 zł	781 ha	41 ha	62 ha	14 ha

Ponadto w skład zasobu wchodzi budynki i lokale:

- gminny zasób mieszkaniowy - 266 lokale mieszkalne,
- lokale i budynki użytkowe - 289 lokale użytkowe, gospodarcze i garaże.

Zestawienia nieruchomości zamieszczono w załącznikach: nr 2, który zawiera:

- załącznik nr 2 - zestawienie działek stanowiących własność Gminy Morąg, bez oddanych w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użyczenie (stan na 31 grudnia 2021 r.),
- załącznik nr 3 - zestawienie działek stanowiących własność Gminy Morąg oddanych w użytkowanie wieczyste (stan na 31 grudnia 2021 r.),
- załącznik nr 4 - zestawienie działek stanowiących własność Gminy Morąg oddanych w dzierżawę, najem lub użyczenie (stan na 31 grudnia 2021 r.),
- załącznik nr 5 - zestawienie działek Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Morąg (stan na 31 grudnia 2021 r.),
- załącznik nr 6 - zestawienie budynków i lokali stanowiących własność Gminy (stan na dzień 31.12.2021 r.).

II. Prognoza.

1. Udostępnianie nieruchomości z zasobu w latach 2022 – 2024.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użyczenie, najem i dzierżawę.

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).

Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. 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.

Nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości realizowane będzie jedynie w wypadku wpłynięcia takich wniosków.

2. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Morąg w latach 2022 – 2024 będzie następowało przez:

- a) zakup nieruchomości
- b) zamianę nieruchomości
- c) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa;
- d) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- e) inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna).

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżetach na lata 2022, 2023 i 2024. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu lub zabezpieczenia środków w budżecie.

3. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić około 170 000 zł corocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- koszty zakupu nieruchomości przeznaczonych na realizację zadań własnych gminy;
- odszkodowania za grunty przejęte pod drogi gminne;
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych i wewnętrznych stanowiących własność Gminy Morąg.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

4. Wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie stałego poziomu dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste planowane są na poziomie 115.000 zł corocznie.

Na podstawie analizy wykorzystania zasobu mienia komunalnego szacuje się, iż wpływy z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz z tytułu opłaty przekształceniowej będą charakteryzowały się spadkiem w kolejnych latach. Planuje się, że wpływy w 2022 r. wyniosą 50.000 zł, w 2023 r. - 47.000 zł, w 2024 r. - 45.000 zł.

Trwały zarząd został ustanowiony na rzecz jednostek organizacyjnych nieodpłatnie.

5. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

Ze względu na dokonane w latach 2020 i 2021 aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie zachodzą obecnie przesłanki do aktualizacji.

Trwały zarząd został ustanowiony nieodpłatnie na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 w Morągu
- Szkoła Podstawowa Nr 2 w Morągu
- Szkoła Podstawowa Nr 3 w Morągu
- Szkoła Podstawowa Nr 4 w Morągu
- Szkoła Podstawowa w Łącznie
- Szkoła Podstawowa w Słoneczniku
- Szkoła Podstawowa w Żabim Rogu
- Przedszkole "Jedyneczka" w Morągu
- Przedszkole nr 2 w Morągu
- Przedszkole nr 6 w Morągu
- Żłobek Miejski w Morągu
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Morągu

W związku z powyższym nie planuje się aktualizacji wartości nieruchomości oddanej w trwały zarząd.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Morąg odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami wyższego rzędu oraz aktami prawa miejscowego, dotyczącymi prawidłowego gospodarowania zasobem, tj.:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.),

- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobów i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490),
- uchwała Nr 126/328/2000 Zarządu Miejskiego w Morągu z dnia 14 listopada 2000 roku w sprawie: ceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży,
- uchwała Nr XXX/152/02 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 kwietnia 2002 roku w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na terenie gminy Morąg,
- uchwała Nr XXX/153/02 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 kwietnia 2002 roku w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie miasta Morąg,
- uchwała Nr XIX/250/04 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29 stycznia 2004 roku w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych na terenie gminy Morąg,
- uchwała Nr XXXI/186/2002 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie: przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych – garaży ich najemcom lub dzierżawcom,
- uchwała Nr XLVIII/290/98 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 25 lutego 1998 roku w sprawie: przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Morąg ich najemcom, zwolnień zbycia nieruchomości w drodze przetargu oraz stosowania bonifikat,
- uchwała Nr XIX/189/2000 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 18 maja 2000 roku w sprawie: zmiany uchwały Nr XLVIII/290/98 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 25 lutego 1998 roku,
- uchwała Nr 67/222/2000 Zarządu miejskiego w Morągu z dnia 18 maja 2000 roku w sprawie: udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości jeżeli jest sprzedawana jako lokal mieszkalny na rzecz jego najemcy,
- zarządzenie Nr 412/12 Burmistrza Morąga z 12 września 2012 r. w sprawie: cen drewna pochodzącego z lasów i zadrzewień stanowiących własność Gminy Morąg,
- zarządzenie Nr 8/06 Burmistrza Morąga z dnia 11 grudnia 2006 roku w sprawie: opłat za ustawienie reklam i tablic informacyjnych oraz zasad ich umieszczania,
- zarządzenie Nr 690/09 Burmistrza Morąga z dnia 30 listopada 2009 roku w sprawie: ustalenia stawek z tytułu dzierżawy terenów oraz budynków gospodarczych stanowiących własność Gminy Morąg,
- zarządzenie Nr 408/12 Burmistrza Morąga z dnia 3 września 2012 roku w sprawie: ustalenia stawki z tytułu dzierżawy terenów stanowiących własność Gminy Morąg z przeznaczeniem pod ustawienie kontenerów na śmieci, odzież używaną, toalety itp.,
- zarządzenia Nr 374/12 Burmistrza Morąga z dnia 16 lipca 2012 roku w sprawie: upoważnienia dyrektora Morąskiego Domu Kultury w Morągu,
- uchwała Nr XVII/235/16 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 12 lutego 2016 r. w sprawie określania zasad dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz ponownego zawarcia umowy dzierżawy po wygaśnięciu umowy zawartej na czas do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz obciążania nieruchomości służebnościami,
- uchwała Nr XXIV/345/16 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 30 września 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII/235/16 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 12 lutego 2016 r. sprawie określania zasad dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz ponownego zawarcia umowy dzierżawy po wygaśnięciu umowy zawartej na czas do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz obciążania nieruchomości służebnościami,
- uchwała Nr XLI/564/05/05 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 30 listopada 2005 roku w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe,

- plan sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Morąg opracowywany corocznie do planu dochodów.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwałą zarząd, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy.

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Morąg obejmuje umowy dzierżawy gruntów na cele rolne, warzywniczo-ogrodnicze, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, handlowe, składowe i inne. Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw. W 2021 r. zawarto 436 umów dzierżawy (przedłużenie dotychczasowych umów i dzierżawa nowych terenów).

BURMISTRZ
Tadeusz Sobierajski