

Załącznik do Zarządzenia

Nr ...~~58~~.../2017

Burmistrza Miasta Chełmna

z dnia ...~~24.05~~... 2017r.

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
stanowiących własność Gminy Miasta Chełmno
na lata 2017 – 2019**

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art.23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2016.2147 z późn.zm).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

1. Zasobem nieruchomości Gminy Miasta Chełmna gospodaruje Burmistrz Miasta Chełmna.
2. Zgodnie z art.24 ust1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2016.2147 z późn.zm) określonej dalej skrótem u.o.g.n. 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 Miasta Chełmna.
3. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem,
 - b) wycenie nieruchomości,
 - c) zabezpieczeniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - d) wykonywaniem czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
 - e) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
 - f) wdzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - g) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, a w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
 - h) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpis w księdze wieczystej.

4. Gospodarowaniem zasobem Gminy Miasta Chełmno odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki o której mowa w art.12 u.o.g.n.
5. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącym organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych na rok 2017, 2018, 2019 , ustaleniami zawartymi w uchwale Rady Miasta Chełmna Nr IX/68/2011 z dnia 30.08.2011r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gmina Miasta Chełmna zmienionej uchwałą Rady Miasta Chełmna nr IX/127/2012 z dnia 15.05.2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/68/2011 i uchwały Rady Miasta Chełmna nr XXIII/144/2012 z dnia 18.09.2012 r., uchwały Rady Miasta Chełmna nr XXXVI z dnia 05.11.2013 r.
6. Plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Miasta Chełmna w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.
Rozstrzygnięcie o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

II. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Miasta Chełmna.

Ewidencja zasobu nieruchomości prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu komputerowego Ewidencja Mienia Komunalnego – Biuro Usług Komputerowych SOFTRES Spółka z o.o z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Zacisznej 44.

Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według numeru ewidencyjnego działki, oznaczenia księgi wieczystej, dokumentu na podstawie którego nieruchomość została nabyta/zbyta, położenie działki, powierzchnię, opis, klasę użytków, wartość księgową i inne istotne informacje. Dane dotyczące nieruchomości wchodzące w skład zasobu, które utraciły aktualność np. w wyniku sprzedaży podlegają archiwizacji.

III. Zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miasta Chełmna oddanych w użytkowanie wieczyste.

1. Na dzień 30 kwietnia 2017 roku Gmina Miasta Chełmno jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 426,0656 m² o wartości księgowej 6 171 238,54 zł. oraz gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Chełmna o powierzchni 32377 m² i wartości 896 486,86 zł.

w tym:

- a) grunty oddane w użytkowanie wieczyste (wyłączone z zasobu nieruchomości gminnych) 839063 m² o wartości księgowej 839.063,00 zł.
- b) oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej 188179 m² o wartości księgowej 166 843,53 zł.
Tworzące gminny zasób nieruchomości / bez oddanych w użytkowanie wieczyste / 3453970 m² o wartości 6.228 662,40 zł.

- c) grunty pod budynkami stanowiącymi współwłasność Gminy Miasta Chełmna i właściciele wyodrębnionych lokali o łącznej powierzchni 56577 m² i wartości 155.234,32 zł.
- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Filomatów Pomorskich w Chełmnie, Alei 3 Maja 5
Nr działki 486/1 - pow. działki 1731 m², o wartości księgowej 1731 zł.
 - Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Stanisława Staszica w Chełmnie ul. 22 Stycznia 4
Nr działek: 438/2 - pow.280 m², 440 - pow.324 m², 441/3 - pow.18 m²,
442/1 - pow.2646 m², 443 - pow. 185 m²
- łącznie pow.3.453 m² o wartości 3453 zł.
 - Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Wojska Polskiego w Chełmnie, os. M. C. Skłodowskiej 16
Nr działki: 219/1 - pow. działki 11065 m², o wartości 11.065 zł. ,
 - Gimnazjum Nr 1 im. Akademii Chełmińskiej w Chełmnie, ul. Szkolna 6
Nr działek: 337/2 - pow. działki 2728 m² o wartości 2728 zł.
329/7 o pow.1824 m² o wartości 1824 zł.
- łącznie 4552 m² o wartości 4552 m².
 - Gimnazjum Nr 2 im. Tadeusza Kościuszki w Chełmnie ul. Kościuszki 11
Nr działki 33 - pow. działki 6954 m² o wartości 6954 m² o wartości 6954 zł.
 - Miejskie Przedszkole Nr 2 „Tęczowy Zakątek” w Chełmnie, ul. Klasztorna 12
Nr działki 435 – pow. działki 4625 m² o wartości 4625 zł.
 - Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie, ul. Nad Groblą 2 ogółem 22 działki o pow. 155799 m² o wartości 134463,53 zł.
- d) Zakład Usług Miejskich z siedzibą przy ul. Przemysłowej 8
oddane w dzierżawę ogółem 6 działek o łącznej pow.92509 m² o wartości 133450,07 zł.
- e) będące w użyczeniu:
- Muzeum Ziemi Chełmińskiej – działka nr 317/3 o pow.8859 m² o wartości 8859 zł.
 - Przedszkole Niepubliczne „PINOKIO” – działka nr 35 o pow.1963 m² o wartości 1963 zł.,
 - Przedszkole Niepubliczne „BAJKA” – działka nr 36/6 o pow.4753 m² o wartości 4753 zł.,
 - Miejska Biblioteka Publiczna – działka nr 520 o pow.705 m² o wartości 705 zł.

- Chełmiński Dom Kultury – działki nr :
- 73/1 o pow.1594 m² o wartości 3449 zł.
- Chełmiński Dom Kultury – działka nr 211/6 o pow.858 m² o wartości 37256,36 zł.

Grunty stanowiące współwłasność z Urzędem Gminy w Chełmnie / siedziba Urzędu Gminy i Urzędu Miasta / działka nr 24/8 w udziale 848/1000 części, co stanowi 793 m² i wartości księgowej 793 zł. i działka nr 24/9 w udziale 848/1000 części, co stanowi 1308 m² i wartości księgowej 1308 zł.

Na dzień 30 kwietnia 2017 roku Gmina Miasta Chełmno dysponuje nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym o ogólnej pow.429 3033 m²

Wykaz działek w rozbiciu na obręby

Lp.	Nr obrębu	Ilość działek	Powierzchnia gruntu w m ²
1.	1	216	21 7180
2.	2	332	57 2898
3.	3	323	96 9814
4.	4	168	54 0825
5.	5	15	2 7263
6.	6	56	16 8419
7.	7	76	35 8431
8.	8	81	133 8903
Kałdus	Kałdus	1	2 5100
Osnowo	Osnowo	4	7 4200
RAZEM	X	1272	429 3033

2. Lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w tym budynkami użytkowymi wraz z terenami gminnymi zarządza Zakład Wodociągów i Komunalizacji - Oddział Zarządzania Nieruchomościami.
3. Zasób gminnych lokali mieszkalnych na podstawie danych dostarczonych przez administratora tj. Zakład Wodociągów i Kanalizacji – Oddział Zarządzania Nieruchomościami w Chełmnie, stan na dzień 30.04.2017r.
 - a) lokale mieszkalne (w tym lokale o standardzie socjalnym oraz lokale użytkowe, którymi administruje Zakład Wodociągów i Kanalizacji – Oddział Zarządzania Nieruchomościami stanowi łącznie 556 lokali, z czego 490 to lokale mieszkalne, zaś 66 to lokale użytkowe.

Lokale mieszkalne w ilości 556 sztuk podzielić można na:

- 169 lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach ze 100% udziałem gminy;

- 387 lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 8 budynków komunalnych, w których są w 100% znajdują się lokale użytkowe;
- 69 lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach przekazanych w administrowanie o nieuregulowanym stanie prawnym

IV. Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Udostępnianie nieruchomości Gminy Miasta Chełmno następować będzie poprzez sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego i nieograniczonego, sprzedaż w drodze bezprzetargowej, dzierżawę, trwałą zarząd, użyczenie, najem, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, a także przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
2. Planowane nieruchomości do sprzedaży w latach 2017-2019 będzie następować zgodnie z podjętymi Zarządzeniami Burmistrza Miasta Chełmna.
3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Chełmno następuje, w drodze kupna, darowizny, zamiany, lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych przeniesienie własności w zamian za wygaśnięcie zobowiązań podatkowych na podstawie art.66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2016.2147 z późn. zm)

W prognozowanym trzyletnim okresie zakłada się, iż Gmina Miasta Chełmna będzie kontynuowała nabycie nieruchomości do gminnego zasobu:

- Pod gminne drogi publiczne z mocy prawa powstałe w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne:
 - a) w obrębie geodezyjnym 2 - działka nr 193/4 o pow.257 m²,
 - b) w obrębie geodezyjnym 4 - działka nr 191/20 o pow.6760 m²,
 - c) w obrębie geodezyjnym 3 - działka nr 420/33 o pow.156 m²
 - d) w obrębie geodezyjnym 5 - działka nr 33/1 o pow.204 m²,
 - e) w obrębie geodezyjnym 5 - działka nr 34/1 o pow.1049 m²,

- f) w obrębie geodezyjnym 8 - działka nr 74/3 o pow.232 m²,
4. W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się do nabycia z mocy prawa do zasobu w trybie art. 18 ust. 1 w związku z art. 17 a ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz.191 ze zm.) mienia Skarbu Państwa stanowiącego nieruchomości (komunalizacja):
- a) w obrębie geodezyjnym 7, działka nr 10, o pow.1137 m²,
- b) w obrębie geodezyjnym 7, działka nr 18, o pow. 891 m²,
5. Nabywanie nieruchomości może nastąpić również w innych formach przewidzianych prawem, jeżeli w okresie prognozy wystąpi sytuacja wymagająca zastosowanie przez Gminę Miasto Chełmno odpowiedniej formy nabycia (np. wykonanie prawa pierwokupu),
6. W latach 2017-2019 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, zarządzanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie – Oddział Zarządzania Nieruchomościami ul. Kilińskiego 9. Kontynuacją dzierżaw objęte będą grunty niewykorzystane na realizację zadań Gminy Miasta Chełmno.
7. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Miasta Chełmna, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz budżetu gminy.

8. Nieruchomości planowane do sprzedaży w drodze bezprzetargowej

W latach 2017-2019 przewiduje się sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Chełmno w trybie bezprzetargowej na wniosek zainteresowanych podmiotów:

- a) gruntów na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- b) sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców, którzy złożą wnioski o ich wykup;
- c) sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz podmiotów będących użytkownikami wieczystymi gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno.

9. Nieruchomości planowane do sprzedaży w drodze przetargu

a) *działka 279/9 o pow. 1323 m2 w obrębie geodezyjnym 3 - ul. Słowicza*

ogłoszenie o IV przetargu ustnym nieograniczonym z dnia 28.03.2017r.

b) *działka nr 144/2 o pow.1034 m2 w obrębie geodezyjnym 7 - ul. Portowa*

ogłoszenie o IV przetargu ustnym nieograniczonym z dnia 28.03.2017r.

c) *działka nr 171/34 o pow.751 m2 w obrębie geodezyjnym 3 - ul. Konwaliowa*

ogłoszenie o IV przetargu ustnym nieograniczonym z dnia 28.03.2017r.

d) *działka nr 532/4 o pow.855 m2 w obrębie geodezyjnym 3*

- ul. Gen.J.Jastrzębskiego

ogłoszenie o II przetargu ustnym nieograniczonym z dnia 28.03.2017r.

e) *działka nr 35 o pow.452 m2 w obrębie geodezyjnym 4- ul. Wiśniowa*

Zarządzenie Burmistrza Miasta Chełmna Nr 48/2017 z dnia 03.04.2017

10. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

W latach 2017-2019 realizowane będą nadal wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w wyniku czego zmniejszy się wskaźnik gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.

V. Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w budżecie Gminy Miasta Chełmno.

W zakresie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w zasobie oraz zbywaniem, regulowaniem stanów prawnym nabywaniem nieruchomości do zasobu wymaga poniesienia wydatków finansowych, które w szczególności obejmują:

a) wykonywanie wycen nieruchomości przeznaczonych do zbycia, wykupu, naliczania opłat adiacenckich, renty planistycznej, opłat z tytułu użytkowania wieczystego,

- b) opłaty notarialne od umów przenoszących prawo własności na rzecz Gminy Miasta Chełmno oraz od umów zamiany nieruchomości,
- c) dokumentacji geodezyjnej,
- d) opłaty sądowe za wpis własności na rzecz GMCh, opłaty związane z prowadzonym postępowaniem sądowym, opłaty za odpis ksiąg wieczystych,
- e) wypłata odszkodowań za grunty zajęte pod gminne drogi publiczne.

VI. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i innych opłat z nieruchomości Gminy Miasta Chełmno.

Ewidencja nieruchomości Gminy Miasta Chełmno oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w komputerowym systemie dla administracji wykonanym przez Zakład Systemów Informatycznych SIGID Sp. z o.o. w Poznaniu.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, trwałego zarządu powinny być na tym samym poziomie.

W 2017 roku procedurą aktualizacji planuje się objąć tych, których użytkownikami wieczystymi w odpowiednich udziałach są właściciele lokali w budynkach położonych w Chełmnie: Młyńska 2, os. Jana Pawła II 3, Polna 41, Powstańców Wielkopolskich 5, Rynek 16, 22 Stycznia 14, Toruńska 29,

W latach 2017-2019 planuje się naliczenie opłat adiacenckich z tytułu podziałów nieruchomości. Naliczenie opłat adiacenckich przeprowadzone zostanie na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego.