

Zarządzenie Nr 0050.1.2014
Burmistrza Barczewa
z dnia 02.01.2014r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Barczewo
na lata 2014-2016.

Działając na podstawie ustawy art. 30 ust.1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t. ze zmianami) w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3, ust. 1d, art. 25 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t. ze zmianami), Burmistrz Barczewa zarządza co następuje:

§ 1.

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowany na lata 2014-2016 objęty załącznikiem do niniejszego zarządzenia i stanowiący jego integralną część.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Lech Jan Nitkowski

ADWOKAT

Arkadiusz Gajdamowicz

Załącznik do Zarządzenia Nr 0050.1.2014

Burmistrza Barczewa

z dnia 02.01.2014r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2014-2016

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

Według stanu na dzień 31.12.2013r. Gmina Barczewo była właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 885,75 ha, w tym:

- tereny pod drogami: 452,22 ha,
- tereny zabudowane: 36,94 ha,
- tereny rolne: 210,14 ha
- pozostałe: 186,45 ha

Z ogólnej powierzchni nieruchomości gminnych 98,60 ha gruntów obciążone było prawem użytkowania wieczystego bądź trwałego zarządu.

2. Prognozy

2.1 Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

2.1.1 Prognoza udostępnienia nieruchomości zasobu

2.1.1.1 Dochody ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat

Rok 2014

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

1. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1034m² oznaczona nr 127/2, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
2. Nieruchomość o łącznej pow. 340m² oznaczona nr 78/1 i 78/3, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Zabudowana dawnym młynem zbożowym oraz dawną olejarnią o łącznej powierzchni użytkowej 1108,67m². Funkcja w planie miejscowym: teren istniejącej zabudowy mieszkalno - usługowej oraz obiektów nie użytkowanych (dawne spichlerze) (A31MWU).
3. Nieruchomość o pow. 763m² oznaczona nr 168/2 i 168/5, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Zabudowana budynkami mieszkalnymi (ul. Warmińska 21 i 21A). Funkcja w planie miejscowym: teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (A15MNU).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 488m², oznaczona nr 271, położona w obrębie ewidencyjnym Barczewko. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy nieruchomość przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1539m², oznaczona nr 514/2, położona w obrębie ewidencyjnym Barczewko. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy nieruchomość przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
6. Nieruchomość niezabudowana o pow. 5004m² oznaczona nr 8/8, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, administracji i baz transportowych (C10P).
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 5005m² oznaczona nr 8/9, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, administracji i baz transportowych (C10P).
8. Nieruchomość niezabudowana o pow. 10003m² oznaczona nr 8/10, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: tereny projektowanej zabudowy przemysłowo-składowej z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, administracji i baz transportowych (C10P).
9. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1643m² oznaczona nr 48/46, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren istniejących baz i składów (hurtowni) (C22P).
10. Nieruchomość gruntowa o łącznej pow. 20773m² oznaczona nr 51/3, 51/5, 54, 56/2, 57/12, 59/3 oraz 125/37, położona w obrębie I miasta Barczewo przy ul. Wiejskiej. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej (B9MW) oraz teren projektowanego parkingu z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (B9KS).

11. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1204m² oznaczona nr 176/5, położona w obrębie ewidencyjnym Kromerowo. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy nieruchomość przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
12. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1543m² oznaczona nr 182/5, położona w obrębie ewidencyjnym Skajboty. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.
13. Nieruchomość niezabudowana o pow. 779m² oznaczona nr 182/6, położona w obrębie ewidencyjnym Skajboty. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.
14. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1008m² oznaczona nr 99/9, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren istniejącej zabudowy mieszkalno – usługowej (B27MNU).
15. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1232m² oznaczona nr 79/7, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren zabudowy jednorodzinnej (B38MN).
16. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1148m² oznaczona nr 79/8, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren zabudowy jednorodzinnej (B38MN).
17. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1175m² oznaczona nr 79/9, położona w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren zabudowy jednorodzinnej (B38MN).
18. Nieruchomość zabudowana o pow. 1410m² oznaczona nr 37/9, położona w obrębie ewidencyjnym Kręsk, Gmina Stawiguda. Funkcja w planie miejscowym: istniejąca zabudowa mieszkaniowa adaptowana (9MN).
19. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1388m², oznaczona nr 148/4, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa jednorodzinna.
20. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1149m², oznaczona nr 148/3, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa jednorodzinna.
21. Teren 3 działek wydzielanych z położonej w obrębie ewidencyjnym nr 2 miasta Barczewo nieruchomości niezabudowanej o pow. 1184m² oznaczonej nr ewidencyjnym 48/43. Funkcja w planie miejscowym: teren zespołów garażowych.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

W roku 2013 sprzedano na rzecz najemców (sprzedaż z bonifikatą 95%) 13 lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi za łączną kwotę 53296,79zł. W 2014 roku prognozuje się wyraźny wzrost sprzedaży budynków użytkowych (przede wszystkim garaży). Zakłada się, że łączna sprzedaż wyniesie **40** w/w nieruchomości.

Zamiana nieruchomości

1. Zamiana działki ewidencyjnej nr 282/1 o pow. 993m² położonej w obrębie Łęgajny, na działki nr 280/2 o powierzchni 1535m² oraz 248/2 o powierzchni 1937m² stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego osoby prawnej. Wszystkie działki w miejscowym planie przeznaczone zostały pod drogi.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2014r. na poziomie **900.000 zł**

Rok 2015

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

W ofercie sprzedaży w 2015 roku znajdują się nieruchomości, które nie znalazły nabywców w roku 2014, a także:

1. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1150m², oznaczona nr 148/1, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa jednorodzinna.
2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1151m², oznaczona nr 148/2, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa jednorodzinna.
3. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1002m² oznaczona nr 126/2, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1000m² oznaczona nr 126/3, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1029m² oznaczona nr 126/4 i 127/4, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
6. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1124m² oznaczona nr 3/115, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (A2MN).
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1263m² oznaczona nr 3/116, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (A2MN).
8. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2013m² oznaczona nr 104/216, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanych usług kultury (świetlica osiedlowa, biblioteka), gastronomii (bar szybkiej obsługi, kawiarnia) i drobnego handlu (B18UH,UK).
9. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2012m² oznaczona nr 104/220, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanych usług kultury (świetlica osiedlowa, biblioteka), gastronomii (bar szybkiej obsługi, kawiarnia) i drobnego handlu (B18UH,UK).
10. Kilka działek (z 10-11 przewidzianych do wydzielenia z położonej w obrębie Tumiany nieruchomości niezabudowanej o pow. 18264m² oznaczonej nr ewidencyjnym 45 i 47. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkaniowo – rekreacyjna.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

Prognozuje się, że w roku 2015 sprzedaż na rzecz najemców (sprzedaż z bonifikatą 95%) lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi pozostanie na tym samym poziomie jak w roku 2014 t.j. przedmiotem zbycia będzie **40** takich nieruchomości.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2015r. na poziomie 900.000 zł

Rok 2016

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu

W ofercie sprzedaży w 2016 roku znajdują się nieruchomości, które nie znalazły nabywców w latach 2014-2015, a także:

1. Teren o pow. około 5000m², wydzielony z działek ewidencyjnych nr 125/35 i 36/5 położonych w obr. 1 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: Teren projektowanych obiektów zabudowy usługowo-handlowej (B2UH).
2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1030m² oznaczona nr 126/1 i 127/3, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo (jeżeli wcześniej zmieniony zostanie przebieg sieci elektroenergetycznej). Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
3. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1032m² oznaczona nr 127/5, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo (jeżeli wcześniej zmieniony zostanie przebieg sieci elektroenergetycznej). Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
4. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1040m² oznaczona nr 127/6, położona w obrębie ewidencyjnym nr 1 miasta Barczewo (jeżeli wcześniej zmieniony zostanie przebieg sieci elektroenergetycznej). Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (B13MN).
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1753m² oznaczona nr 3/112, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (A2MN).
6. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1081m² oznaczona nr 3/113, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (A2MN).
7. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1074m² oznaczona nr 3/114, położona w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Barczewo. Funkcja w planie miejscowym: teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej (A2MN).
8. Kilka nieruchomości z kompleksu 25 niezabudowanych działek (146/2-146/26) położonych w obrębie ewidencyjnym Łęgajny (pod warunkiem rozwiązania problemu z siecią melioracyjną). Funkcja w planie miejscowym: teren zabudowy mieszkalno – usługowej.
9. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2400m² oznaczona nr 120, położona w obrębie ewidencyjnym Ramsowo. Zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy nieruchomość przeznaczona do zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
10. Nieruchomość niezabudowana o pow. 2400m² oznaczona nr 315, położona w obrębie ewidencyjnym Wipsowo. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkalna jednorodzinna.
11. Kilka działek (z 10-11 przewidzianych do wydzielenia z położonej w obrębie Tumiany nieruchomości niezabudowanej o pow. 18264m² oznaczonej nr ewidencyjnym 45 i 47. Planowane przeznaczenie nieruchomości: zabudowa mieszkaniowo – rekreacyjna.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców

Prognozuje się, że w roku 2016 sprzedaż na rzecz najemców (sprzedaż z bonifikatą 95%) lokali mieszkalnych bądź nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi zmniejszy się względem lat poprzednich i zbyte zostanie 30 w/w nieruchomości.

Prognozuje się uzyskanie dochodów ze sprzedaży bieżącej nieruchomości i spłat rat w roku 2016r. na poziomie 850.000 zł

2.1.1.2 Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2013	2014	2015	2016
Liczba wydanych decyzji	4	4	4	4
Liczba działek objętych postępowaniem	4	5	5	5
Powierzchnia w ha	0,38	0,40	0,40	0,40
Łączna uzyskana kwota w zł	50.150,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

2.1.1.3 Dochody z tytułu dzierżaw oraz ustanawiania służebności drogowych i służebności przesyłu

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2013	2014	2015	2016
Liczba trwających umów dzierżawy (teren miasta)	595*	600	600	600
Liczba trwających umów dzierżawy (tereny wiejskie)	113*	110	110	110
Liczba ustanowionych praw służebności drogowej	0	20	20	15
Liczba ustanowionych praw służebności przesyłu	6	15	10	10
Dochód łączny w zł (netto)	194.827,74	215.000	210.000	205.000

* stan na 30.09.2013 r.

2.1.1.4 Dochody z tytułu opłat adiacenckich (podział)

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2013	2014	2015	2016
Liczba wszczętych spraw	15	10	9	8
Liczba działek	65	12	11	10
Powierzchnia w ha	41,34	20	18	15
Łączna uzyskana kwota w zł	80.160,00	60.000,00	50.000,00	40.000,00

2.1.1.5 Dochody z tytułu opłat adiacenckich (infrastruktura)

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2013	2014	2015	2016
Liczba wszczętych spraw	28	25	20	20
Liczba działek	56	30	25	25
Łączna uzyskana kwota w zł	41.946,60	20.000,00	10.000,00	10.000,00

2.1.1.6 Dochody z tytułu opłat planistycznych

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2013	2014	2015	2016
Liczba wszczętych spraw	1	1	1	1
Liczba działek	2	1	1	1
Powierzchnia w ha	1,14	1,00	0,50	0,50
Łączna uzyskana kwota w zł	-	5.000,00	2.000,00	2.000,00

2.1.2 Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu

2.1.2.1 Odpłatne nabywanie nieruchomości

Wydatki na wypłatę odszkodowań za grunty przejęte z mocy prawa

W związku z toczącymi się postępowaniami dotyczącymi wypłaty odszkodowań za przejęte z mocy prawa grunty, jak również podziałami nieruchomości, w wyniku których wydzielane są grunty pod drogi publiczne, które z mocy prawa przechodzą na własność Gminy Barczewo, należy założyć, że w latach 2014 – 2016 konieczna będzie wypłata odszkodowań.

Zakładając, że w roku 2014 przynajmniej część z toczących się postępowania zostanie sfinalizowanych, konieczna będzie wypłata odszkodowań, a tym samym założenie wydatków na odszkodowania za przejęte nieruchomości na poziomie 700.000 zł

Prognozując, że ilość postępowania w kolejnych latach nie ulegnie wyraźnej zmianie, na lata 2015 – 2016 założono kwoty podobne.

Wydatki na nabycie nieruchomości do zasobu gminnego

Na lata 2014 – 2016 zakłada się zabezpieczenie kwoty minimum 100.000,00 zł na wydatki z tytułu nabycia nieruchomości do zasobu gminnego. Tym punktem zostałyby objęte wydatki za nabycie nieruchomości w przypadku: konieczności nabycia nieruchomości z przeznaczeniem na realizację celów publicznych z wyłączeniem inwestycji (w ramach tej kwoty nie ujęte zostały potrzeby w zakresie nabycia do zasobu gruntów w celu realizacji inwestycji m.in. rozbudowy szkoły w Łęgajnach, czy wykupu gruntów w związku z realizacją inwestycji sieciowych), nabywania udziału w nieruchomości, celem uregulowania stanu prawnego itp. czy wykonania, w przypadku atrakcyjnej dla gminy nieruchomości, prawa pierwokupu przez Burmistrza.

Uchwalone na przestrzeni ostatnich kilku lat miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazują nieruchomości, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego, przeznaczone pod drogi publiczne, pod funkcje oświaty, kultury, sportu i rekreacji itp. W przypadku, gdy takie nieruchomości nie są własnością gminy, konieczne będzie nabycie ich do zasobu.

Analiza gospodarowania zasobem gminnym w latach ubiegłych, wskazuje na konieczność zabezpieczenia środków z tytułu nabycia nieruchomości, głównie w obrębie Wójtowo, Łęgajny i na terenie miasta Barczewo.

Wydatki na wypłatę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości bądź ograniczenia lub uniemożliwienia korzystania z niej w wyniku uchwalenia bądź zmiany planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie lub zmiana planu miejscowego może skutkować uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób. Właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina może także zaoferować nieruchomość zamienną. Jeżeli właściciel nie skorzystał z w/w praw, a nieruchomość sprzedaje, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Analiza uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod tym kątem, jak również złożonych wniosków, każe zakładać konieczność zabezpieczenia środków na ten cel w wysokości minimum 50.000,00 zł na rok.

2.1.2.2 Nieodpłatne nabywanie nieruchomości

Rok 2014

Nieodpłatne nabycie nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych

1. Nieruchomość niezabudowana o pow. 5601m² stanowiąca działkę nr 356/85 położoną w obrębie ewidencyjnym Jedzbark. Planowane przeznaczenie gruntu: teren rekreacyjno – sportowy.
2. Nieruchomość położona w obrębie Kierzliny składająca się z następujących działek:
 - działka nr 83/3 o powierzchni 4481m², w miejscowym planie przeznaczona pod drogę dojazdową,
 - działka nr 83/2 o powierzchni 16000m², w miejscowym planie przeznaczona pod ogólnodostępną plażę,
 - działka nr 83/4 o powierzchni 9408m², zgodnie z wydanymi warunkami lokalizacji inwestycji celu publicznego nieruchomość przeznaczona pod parking.
3. Nieruchomość o powierzchni 1270m² zabudowana budynkiem użytkowym, stanowiąca działkę nr 7/35 położoną w obrębie ewidencyjnym Jedzbark, miejscowości Odryty. Planowane przeznaczenie nieruchomości: świetlica wiejska oraz plac zabaw.
4. Nieruchomość położona w obrębie Szynowo składająca się z następujących działek:
 - działka nr 6/128 o powierzchni 332m², przeznaczona pod drogę dojazdową,
 - działka nr 6/129 o powierzchni 918m², wydzielona w celu poprawy warunków zagospodarowania gminnej działki nr 6/122.
5. Nieruchomość niezabudowana o pow. 739m² stanowiąca działkę nr 60 położoną w obrębie ewidencyjnym Kapłityny. Planowane przeznaczenie gruntu: poszerzenia dróg, skwer.

Lata 2015 - 2016

Nieodpłatne nabycie nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych

Na chwilę obecną w poniższej pozycji zostały ujęte tylko te nieruchomości, co do których w okresie planowania trwała już procedura nabycia do gminnego zasobu, ale istnieją istotne przeszkody w pozyskaniu nieruchomości, takie jak niezgodność zapisów planu miejscowego z planowaną inwestycją czy nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Należy założyć, że w latach 2015-2016 Gmina wystąpi z wnioskami również dla innych nieruchomości (m.in. po zgłoszeniu potrzeb przez lokalne społeczności).

1. Nieruchomość niezabudowana o pow. 21090m² składająca się z działek nr 96, 97 i 98/61 położonych w obrębie ewidencyjnym Lęgajny. Planowane przeznaczenie gruntu: teren rekreacyjny.
2. Nieruchomość niezabudowana o pow. 1066m² składająca się z działek nr 9/11 i 9/12 położonych w obrębie ewidencyjnym Szynowo, miejscowości Tęguty. Planowane przeznaczenie gruntu: teren sportowo-rekreacyjny.

2.2 Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Przygotowanie terenów stanowiących własność Gminy Barczewo o statusie miejskim do zbycia wymaga ponoszenia przez gminę szeregu wydatków finansowych.

W szczególności wydatki dotyczą:

- opracowań geodezyjnych,
- wycen nieruchomości i ogłoszeń,

Rok	Wykonanie 2013	Prognoza		
		2014	2015	2016
Łączna kwota wydatków w zł	109.876,88	125.000	125.000	125.000
w tym:				
Opracowania geodezyjne	61.305,60	60.000	60.000	60.000
Wyceny nieruchomości i ogłoszenia	48.571,28	65.000	65.000	65.000

2.3 Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Rok	Wykonanie 2013	Prognoza		
		2014	2015	2016
Liczba działek objętych prawem trwałego zarządu bądź prawem użytkowania wieczystego (w całości lub części) na dzień 31.12	736	730	725	720
Łączna uzyskana kwota w zł (netto)	61.154,59	60.000,00	55.000,00	50.000,00

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

Podobnie jak w roku 2013, w latach 2014-2016 spodziewany jest dalszy zastój na rynku transakcyjnym nieruchomości, przez co mało prawdopodobny jest wyraźny wzrost wartości gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Mając na uwadze powyższe, na najbliższy rok nie prognozuje się wykonania operatów szacunkowych dot. aktualizacji opłat. W roku 2015 planuje się rozpoczęcie procesu aktualizacji opłat w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych garażami, jednakże ewentualne zwiększenie dochodów z tego tytułu spodziewane jest dopiero w roku 2016.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarowanie nieruchomościami z zasobu Gminy Barczewo polega na optymalnym ich wykorzystaniu, co poprzedzone jest analizą wielu czynników mających wpływ na procesy zachodzące na rynku nieruchomości. Ocenie poddaje się m.in. sprzedaż w latach ubiegłych, zmiany trendu występującego na rynku, tendencje na rynku (np. moda), aktualnie kształtujący się popyt i podaż na dane nieruchomości na rynku. Niezbędne jest precyzyjne rozpoznanie potrzeb rynkowych, a wreszcie ocena zasobu pod kątem realizacji tych potrzeb oraz możliwości przygotowania nieruchomości do zbycia bądź innych form zagospodarowania.

Niezwykle ważne jest, aby gospodarowanie zasobem, zwłaszcza sprzedaż, prowadzone było w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, tj. poprzez stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania nieruchomości oraz zabezpieczenie corocznego wpływu do budżetu z tytułu gospodarowania zasobem.

W ramach Programu Zagospodarowania nieruchomości zasobu zakłada się w szczególności działania mające na celu:

- Porządkowanie struktury przestrzenno – własnościowej
Konsekwentnie tworzone i aktualizowane są bazy (w wersji papierowej oraz cyfrowej tekstowej i graficznej) zawierające kompletną informację o nieruchomościach należących do Gminy Barczewo. Na podstawie wykonanych prac kameralnych przeprowadzane są inwentaryzacje w terenie, które mają za zadanie m.in. regulację kwestii bezumownego użytkowania nieruchomości gminnych.
- Zapewnienie stałych dochodów Gminy poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi

Tworzenie w/w baz pozwala na podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących przeznaczania nieruchomości Gminy Barczewo. Z wchodzących w skład mienia zbywalnego nieruchomości, do sprzedaży przeznaczone są te, których potencjał ekonomiczny (zaspokajanie bieżących potrzeb oraz rozwój gminy) jest najwyższy, oraz takie, których utrzymanie generuje nieuzasadnione koszty.

- W odniesieniu do pozostałych nieruchomości zasobu, które jednocześnie nie pełnią funkcji publicznych, prowadzona jest polityka mająca na celu ich racjonalne wykorzystanie (z uwzględnieniem czynników ekonomicznych i społecznych) - wyznaczane są do dzierżawy, najmu, użyczenia, oddania w trwały zarząd itp.
- Powiększanie zasobu gruntów komunalnych

Jednym z zadań założonych w programie zagospodarowania jest powiększanie zasobu gruntów poprzez pozyskiwanie nieruchomości niezbędnych do realizacji funkcji i celów publicznych, w tym w szczególności nieodpłatne nabycie nieruchomości od podmiotów publicznych (Agencja Nieruchomości Rolnych, Skarb Państwa, podmioty prywatne).

W przypadku, gdy zachodzi konieczność realizacji inwestycji publicznych na gruntach osób fizycznych, prowadzone są negocjacje mające na celu uzyskanie kwoty nabycia.

Należy również mieć na uwadze nieruchomości nabywane przez Gminę z mocy prawa, i wiążąca się z tym w wielu wypadkach konieczność realizacji roszczeń właścicieli przejętych nieruchomości.

BURMISTRZ
Lech Jan Nitkowski