

ZARZĄDZENIE Nr 35/ 0050/2023

Burmistrza Helu

z dnia 30 czerwca 2023 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023-2025

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40,572), oraz art. 25 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344, 1113), Burmistrz Helu zarządza co następuje:

§1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Helu

Mirosław Wądołowski

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ HEL
NA LATA 2023 - 2025**

HEL 2023 r.

Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

1. Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344,1113), zwaną dalej „ugn”.
2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Hel oddane w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziom dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - e) dochodów osiągniętych z dzierżaw i najmu nieruchomości,
 - f) dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - g) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych i lokali mieszkalnych.

Rozdział II

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Hel

3. Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Hel gospodaruje burmistrz Helu.
4. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Miejskiej Hel oraz o wpis w księgach wieczystych.
5. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Hel odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz aktami prawa miejscowego.
6. Plan wykorzystania zasobu określa główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wynikają z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Helu dla danego obszaru, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, względnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Helu. Decyzje o wykorzystaniu poszczególnych nieruchomości podejmowane są indywidualnie, każdorazowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę, najem i itp.
7. W latach 2023-2025, w ramach gospodarowania mieniem, planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Miejskiej Hel następujących czynności:
 - 1) kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych, cywilnych i sądowych w sprawach dotyczących własności

- nieruchomości i innych praw rzeczowych oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- 2) bieżące naliczanie i pobieranie przez właściwy Wydział Urzędu Miasta Helu opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych,
 - 3) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie.

Rozdział III

Zestawienie nieruchomości pozostających w gminnym zasobie Gminy Miejskiej Hel

8. Nieruchomości gruntowe i sposób ich zagospodarowania, znajdujące się w zasobach Gminy Miejskiej Hel - stan na dzień 01 stycznia 2023 r.,

<i>L.p.</i>	<i>Sposób zagospodarowania</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1	Grunty rolne	1,3384
2	Lasy. Grunty zadrzewione i zakrzewione	2,5770
3	Tereny mieszkaniowe	0,9489
4	Tereny przemysłowe	0,0783
5	Tereny zabudowane inne	9,1804
6	Zurbanizowane tereny niezabudowane	1,3229
7	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	2,4258
8	Tereny komunikacyjne	19,2549
9	Tereny różne	1,1703
10	Nieużytki	1,1759
	Razem:	39,4728

9. Zasób budynków użytkowych Gminy Miejskiej Hel - stan na dzień 01 stycznia 2023 r.,

Nazwa obiektu	Ilość w [szt.]	Pow. użytk. w [m ²]
Budynek Urzędu Miasta	2	572,90
Miejska Biblioteka Publiczna	1	403,00
Budynek ZSO	2	2991,38
Budynek OSP	1	207,00
Budynek Hali Widowiskowo-Sportowej	1	1766,00
Zespół fortyfikacji poniemieckich baterii dział 406 mm Schleswig - Holstein	1	4200,00
Obiekt zaplecza socjalnego w punkcie informacji turystycznej dla basenu jachtowego portu	1	476,37
Budynek produkcyjny(sieciarnia) - LCPSR	1	717,80
Razem:	10	11334,45

10. Zasób lokali mieszkalnych (komunalnych) Gminy Miejskiej Hel - stan na dzień 01 stycznia 2023 r.,

<i>L.p.</i>	<i>Nazwa</i>	<i>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych</i>	<i>Ilość lokali</i>
1	Mieszkalne lokale komunalne w tym:	866,05 m²	31 szt.
a)	Lokale w budynkach 100% Gminy Miejskiej Hel	372,86 m ²	16 szt.
b)	Lokale Gminy Miejskiej Hel w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	493,19 m ²	15 szt.

11. Zasób budynków mieszkalnych (komunalnych) Gminy Miejskiej Hel - stan na dzień 01 stycznia 2023 r.,

<i>Nazwa</i>	<i>Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych</i>	<i>Ilość budynków</i>
Mieszkalne budynki komunalne	372,86 m ²	2 szt.

Rozdział IV

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd oraz będących w zasobie Gminy Miejskiej Hel oraz nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Miejskiej Hel

<i>L.p.</i>	<i>Forma</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1	Prawo własności Gminy Miejskiej Hel	39,4728
2	Użytkowanie wieczyste (własność Gminy Miejskiej Hel)	0,6646
3	Oddane w trwałe zarząd jednostkom	1,2761
4	Nieruchomości Skarbu Państwa, będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Hel	0,1130
	Razem:	41,5265

Rozdział V

Plan nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Hel w latach 2023 – 2025

12. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Hel następować będzie poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,
- 2) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r., nr 32, poz. 191 z późn. zm.),
- 3) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, itd.

13. Ponadto Gmina Miejska Hel będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie art. 98 ugn.

14. Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023 – 2025 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na ww. zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Rozdział VI
Plan sprzedaży, dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości pozostających w gminnym
zasobie nieruchomości Gminy Miejskiej Hel w latach 2023 – 2025

15. Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Hel odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.) oraz ugn.
16. Gmina Miejska Hel mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, dzierżawy, najmu i użyczenia, zgodnie ze specyfiką, rodzajem i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:
- 1) lokale mieszkalne, w tym na rzecz najemców,
 - 2) nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną i usługową,
 - 3) nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania,
 - 4) sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie umowy sprzedaży.
17. Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2023 – 2025:

Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025	
Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży	Ilość lokali	Dochody ze sprzedaży
3	76.129,00 zł	2	14.145,00 zł	2	15.559,50 zł

18. Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2023 – 2025:

Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Dochody ze sprzedaży	Dochody ze sprzedaży	Dochody ze sprzedaży
3.800.000,00 zł	490.000,00 zł	490.000,00 zł

19. Plan oddania w dzierżawę i najem nieruchomości gruntowych w latach 2023 – 2025:

Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Dochody z dzierżawy i najmu	Dochody z dzierżawy i najmu	Dochody z dzierżawy i najmu
2.350.000,00 zł	2.350.000,00 zł	2.350.000,00 zł

20. W latach 2023 – 2025 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu procedury wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów ugn.
21. W przypadku umów najmu liczba lokali wynajętych nie będzie ulegać zwiększeniu ze względu na ograniczony zasób wolnej powierzchni do wynajęcia. Gmina Miejska Hel nie podejmuje działań zmierzających do sprzedaży lokali użytkowych, ponieważ wynajem lokali stale zasila budżet dochodami z czynszów. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Hel wysokość powierzchni będzie ulegać zmniejszeniu z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. W wyniku tych działań ogólna powierzchnia lokali objętych najmem będzie ulegać zmniejszeniu, gdyż zdecydowaną większość zasobu nieruchomości lokalowych stanowią lokale mieszkalne.
22. Trwały zarząd został ustanowiony na nieruchomościach przeznaczonych na działalność statutową Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Helu, dla której organem prowadzącym jest Gmina Miejska Hel. Zarząd ustanowiono nieodpłatnie.

23. Podległe jednostki organizacyjne, tj., Miejska Biblioteka Publiczna im. Stefana Żeromskiego i Ochotnicza Straż Pożarna otrzymały nieruchomości w użyczenie na potrzeby prowadzenia swojej statutowej działalności.
24. Plan dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych w latach 2024-2025 ulega radykalnemu zmniejszeniu z uwagi na możliwość korzystania ze środków z nadwyżki budżetowej z lat ubiegłych.

Rozdział VII

Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2023 – 2025

25. Wydatki związane z obsługą nieruchomości w zł:

L.p.	Rodzaj wydatku:	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1	Opłaty sądowe i notarialne	4500,00	4950,00	5445,00
2	Wykonywanie usług geodezyjnych	15.650,00	17.215,00	18.936,50
3	Wykonanie operatów szacunkowych	9200,00	10.120,00	11.132,00
4	Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa	9432,00	10.375,20	11.412,72
5	Budowa budynków mieszkalnych	5.949.663,00	1.514.348,23	0
6	Nabywanie nieruchomości	0	100.000,00	100.000,00
7	Czynsz dzierżawny	144.969,00	159.465,90	175.412,49
8	Zarządzanie lokalowymi zasobami komunalnymi	75.200,00	82.720,00	90.992,00
9	Publikacja ogłoszeń oraz opieka autorska oprogramowania	4735,00	5.208,50	5.729,35
10	Rzuty kondygnacji lokali + świadectwa energetyki cieplnej lokali i budynków	7.000,00	7.700,00	8.470,00
11	Zaległości czynszowe	15.000,00	16.500,00	18.150,00
12	Inne opłaty	4.314,00	2.200,00	2.420,00
	RAZEM:	6.239.663,00	1.930.802,80	448.100,10

26. Mogą być podejmowane inne czynności generujące koszty, np. w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i inne.
27. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja możliwa będzie tylko w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w budżecie na dany rok.

28. Prognoza wydatków ponoszonych z tytułu udostępniania nieruchomości odbywa się na zasadzie uśrednienia wydatków ponoszonych na ten cel w latach ubiegłych. Obrót nieruchomościami jest zjawiskiem bardzo dynamicznym, więc szczegółowe określenie ponoszonych na ten cel wydatków jest możliwe jedynie na poziomie szacunkowym.
29. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto - w tabeli prognozy wydatków na lata 2023- 2025 wartości, częściowo z roku 2022, zwaloryzowane o 10%. Wartości te podlegać będą aktualizacji przy sporządzaniu budżetów gminy na lata 2023-2025.
30. Nabywanie nieruchomości odbywa się głównie w ramach nieodpłatnego przejęcia gruntów od Skarbu Państwa, na drodze darowizn osób fizycznych lub prawnych, a także na podstawie umów zawieranych z lokalnym nadleśnictwem oraz Agencją Mienia Wojskowego w Gdyni. Podstawę nabycia stanowią akty notarialne, których zawarcie poprzedza sporządzenie protokołów uzgodnień zawierających zasady nabycia nieruchomości, jak również decyzje komunalizacyjne Wojewody Pomorskiego. W 2024 roku planuje się nabycie do zasobu gminnego nieruchomości ozn. geod.nr 32/87 o powierzchni 2394m² będącej własnością AMW w Gdyni, celem uruchomienia nowego ujęcia i stacji uzdatniania wody. Jest to konieczne w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Z uwagi, że nie uzgodniono jeszcze między stronami formy nabycia przedmiotowego gruntu, przyjęto w prognozie na 2024 rok wydatkowanie środków finansowych na powyższy cel.

Rozdział VIII

Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023 - 2025

31. Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023 – 2025 przedstawia się następująco:
- Rok 2023:
- a) wpływy z opłat za trwały zarząd, z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości, służebności - 1000,00 zł
 - b) wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 2.350.000,00 zł
 - c) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 15.000,00 zł
 - d) wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 3.800.000,00 zł
 - e) wpływy z odsetek, kosztów egzekucyjnych i upomnień – 5.150,00 zł
32. W latach 2024 i 2025 przewiduje się ograniczone wpływy w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku, w zakresie wpływów z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości, ponieważ z wieloletniej prognozy finansowej gminy wynika, że zapotrzebowanie na wydatki majątkowe w tych latach zostanie zaspokojone z innych dochodów budżetowych.
33. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

Rozdział IX

Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

34. Gmina Miejska Hel gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
35. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i realizowanej działalności inwestycyjnej.

36. Udostępnienie nieruchomości z zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
37. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
38. W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz udziałem w prawie własności gruntu, na rzecz aktualnych najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.
39. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Hel. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.
40. W latach 2023 – 2025 przewiduje się spadek wpływów wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Hel. Związane jest to z przekształceniami prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W 2019 roku z mocy prawa na własność przeszły nieruchomości w użytkowaniu wieczystym zabudowane na cele mieszkaniowe.
41. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użyczenie.
42. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Hel na lata 2023 – 2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie gospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przyjmując plan wykorzystania zasobu nieruchomości nie można wykluczyć wystąpienia doraźnych potrzeb innego sposobu gospodarowania niż określony w planie.

BURMISTRZ HELU
Mirosław Wądołowski