



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY REWAL**

na lata 2015-2018

Rewal, wrzesień 2015

ROZDZIAŁ I

WPROWADZENIE

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Rewal został przygotowany w zakresie wymaganym w art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r.: poz. 782, poz.1039, poz. 1180) zawiera informacje o następujących treściach:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu.
2. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.
3. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.
4. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego Gminy Rewal oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Rewal .
5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Rewal oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Rewal.
6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Rewal nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym obejmującym ustalenia ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarządzanie, udostępnianie i czerpanie dochodów z zasobów gminnych nieruchomości odbywa się w rzeczywistości w szerszym aspekcie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz na podstawie podjętych uchwał przez Radę Gminy Rewal ustalających zasady prawa miejscowego:

1. uchwałami budżetowymi podejmowanymi na poszczególne lata ,
2. ustaleniami programu naprawczego,
3. uchwałą w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy,
4. uchwałą w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
5. uchwałą w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę,
6. uchwałą w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego,
7. uchwałą w sprawie wysokości opłat za parkowanie pojazdów na parkingach nie strzeżonych zlokalizowanych na terenach nie będących drogami publicznymi,
8. uchwałą w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z przystanków komunikacyjnych.

Wykorzystanie zasobu nieruchomości w okresach krótkotrwałych ustalane jest na podstawie zarządzeń Wójta i dotyczy pobierania opłat za korzystanie z obiektów oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych w gminie Rewal .

ROZDZIAŁ II

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Do gminnego zasobu nieruchomości należą grunty, które stanowią przedmiot własności Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy. Gmina Rewal posiada również nieruchomości poza granicami administracyjnymi gminy Rewal, stanowiące szlak zabytkowej linii wąskotorowej Nr 1048 Popiele-Trzebiatów–Gryfice. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Rewal.

W zasobie nieruchomości Gminy Rewal na dzień 01.01.2015r., znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 391 ha, z tego:

- 1) tereny oddane w dzierżawę 10 ha,
- 2) tereny oddane w trwały zarząd 2 ha,
- 3) tereny oddane w użytkowanie wieczyste 37 ha w tym:
 - tereny oddane osobom fizycznym 4 ha,
 - tereny oddane osobom prawnym 22 ha,
 - tereny oddane spółdzielniom mieszkaniowym 1 ha,
 - tereny oddane innym osobom 10 ha.

Szczegółowa informację o danych ewidencyjnych stanowi ZESTAWIENIE NR 1 umieszczone jako załącznik do Planu wykorzystani zasobu nieruchomości Gminy Rewal.

Nieruchomości poza granicami administracyjnymi gminy Rewal, stanowiące szlak zabytkowej linii wąskotorowej Nr 1048 Popiele-Trzebiatów–Gryfice:

- tereny od Dreżewa do Gryfic
- tereny od Pogorzeliczy (gm. Karnice) do Trzebiatowa

Szczegółowa informację o danych ewidencyjnych linii wąskotorowej stanowi ZESTAWIENIE NR 2 umieszczone jako załącznik do Planu wykorzystani zasobu nieruchomości Gminy Rewal.

ROZDZIAŁ III

PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTEPNIENIA NIERUCHOMOSCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOSCI DO ZASOBU

Pozyskiwanie dochodów z zasobu składników majątkowych jest jednym z ważniejszych źródeł finansowania zadań własnych Gminy Rewal. Udostępnienie nieruchomości zasobu następuje poprzez :

1. zbywanie składników mienia poprzez:
 - 1) sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym,
 - 2) sprzedaż nieruchomości w rokowaniach,
 - 3) sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym :
 - na rzecz najemców,
 - na rzecz dzierżawców,
 - na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej,

- w drodze zamiany,
 - na rzecz użytkownika wieczystego.
2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
 3. oddawanie terenów i lokali użytkowych w dzierżawę,
 4. oddawanie lokali w najem,
 5. oddawanie terenów na cele parkingowe zgodnie z uchwałą w sprawie wysokości opłat za parkowanie pojazdów na parkingach nie strzeżonych zlokalizowanych na terenach nie będących drogami publicznymi,
 6. udostępnianie i zajmowanie terenów dróg publicznych uregulowane szczegółowo w przepisach ustawy o drogach, oraz:
 - uchwałą w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego,
 - uchwałą w sprawie ustalenia opłat za korzystanie z przystanków komunikacyjnych.

Zbycie nieruchomości w drodze przetargu odbywa się ściśle z zasadami ustalonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Cena wywoławcza w ogłoszeniu o przetargu jest ustalona na podstawie wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego i nie może być niższa niż jej wartość. Gmina Rewal może pochwalić się dobrymi wynikami sprzedaży i pozyskiwaniem klientów uczestniczących w procedurach przetargowych ze względu na zwyczajowo przyjęte zasady ustalania terminów przetargów. Od przynajmniej 10 lat przetargi na zbywanie najciekawszych nieruchomości odbywają się w miesiącach maju, wrześniu i grudniu. Osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości i obserwujące rynek nieruchomości gminy Rewal w łatwy sposób docierają do informacji i często ci sami klienci nabywają kolejne nieruchomości nawet po upływie kilku lat. Zainteresowanie nieruchomościami Gminy Rewal mierzyć można ilością odwiedzin ogłoszeń o przetargach które wynoszą średnio 1500 odsłon/jeden przetarg. W następnych latach zostanie zachowana zasada rozstrzygnięcia przetargów w terminach : maj, wrzesień, grudzień.

W przypadku braku zainteresowania nabyciem nieruchomości w dwóch kolejnych przetargach, nieruchomość gminna może być zbywana w trybie rokowań, w trybie ściśle określonym w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rokowania pozwalają na ustalenie ceny w wyniku negocjacji oraz określeniem formy płatności w rozłożeniu na raty (maksymalnie 10 lat). W związku z obserwowanym zachwianiem rynku nieruchomości oraz zmniejszonego popytu na nieruchomości, w ostatnich latach, spowodowanego również utrudnionym dostępem do kredytów, sprzedaż nieruchomości w rokowaniach przynosi zamierzone efekty finansowe. Terminy rokowań w następnych latach, ustalać w miarę możliwości minimum 3 razy do roku w terminach ; maj, wrzesień, grudzień.

Sprzedaż prawa własności nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje na rzecz najemców, dzierżawców, użytkowników wieczystych oraz na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Wymieniony tryb bezprzetargowy i przygotowanie nieruchomości do sprzedaży jest inicjowane przez osoby zainteresowane poprzez złożenie wniosku do Gminy Rewal. Mimo takiej formy sprzedaż bezprzetargowa i dochody z tego tytułu mają duże znaczenie w kształtowaniu dochodów. Cena zbycia ustalana jest na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (aktualna na dzień sprzedaży) a płatność z tego tytułu może nastąpić jednorazowo lub w rozłożeniu na 10 rocznych rat, raty podlegają oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski jednak nie

niższej niż 4% . W przypadku rozłożenia na raty ceny zbycia, można łatwo prognozować stałe wpływy do budżetu z tego tytułu w okresie kilkuletnim. Zasady sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym ustaliła Rada Gminy Rewal w podjętej uchwale Nr XLVI/354/13 z dnia 29 listopada 2013r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, na mocy której zostały ustalone zasady udzielania bonifikat w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych komunalnych z udziałem do gruntu na rzecz ich najemców. Od 2 lutego 2014r. obowiązują bonifikaty w wysokości 1,5 % ceny w przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielolokalowych. W przypadku sprzedaży nieruchomości na których posadowiony jest budynek jednolokalowy nie stosowane jest obniżanie ceny poprzez udzielanie bonifikat.

Na dochody z mienia mają istotny wpływ dzierżawy lokali użytkowych i nieruchomości. Polityka Gminy, w zakresie pozyskiwania dzierżawców, prowadzona jest konsekwentnie od kilku lat i ma na celu:

1. pozyskanie dzierżawców nieruchomości dla umów zawieranych na okres 30 lat w trybie przetargowym, co generuje stałe i pewne dochody budżetu. Umowy zawierane na okres 30 lat, przenoszą na dzierżawcę obowiązki zrealizowania koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z założeniami przetargowymi i realizacji inwestycji budowlanych o dużym znaczeniu dla przestrzeni. Inwestycje powstałe na terenie dzierżawionym generują dodatkowe dochody w postaci podatku od nieruchomości od prowadzonej działalności gospodarczej.
W roku 2015 zostanie przeprowadzona kolejna procedura przetargowa oferująca do dzierżawy teren w Rewalu z koniecznością realizacji budynku o funkcji handlowej. Umowa dzierżawy terenu zostanie zawarta na okres 30 lat.
2. pozyskanie dzierżawców nieruchomości dla umów zawieranych na okres 9,10 lat w trybie przetargowym. Umowy zawierane na okres 9,10 lat , przenoszą na dzierżawcę obowiązki zrealizowania koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z założeniami przetargowymi i realizacji inwestycji budowlanych o dużym znaczeniu dla przestrzeni. Inwestycje powstałe na terenie dzierżawionym generują dodatkowe dochody w postaci podatku od nieruchomości od prowadzonej działalności gospodarczej.

Polityka Gminy w zakresie wydzierżawiania gruntów na okresy długie 9, 10 , 30 lat ma doprowadzić do stworzenia bazy minimum 100 nieruchomości, które będą przynosiły stałe i pewne dochody z tytułu wpłacanego czynszu. Zgodnie z powyższymi zestawieniami, w chwili obecnej baza nieruchomości wynosi 78 umów. Zwiększenie liczby długotrwałych umów do 100 ma przynieść w czasie następnych 3 lat dochody w wysokości 3000 000 zł.

3. pozyskanie dzierżawców nieruchomości dla umów zawieranych na okresy krótsze niż 9 lat w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Bardzo duże znaczenie w dochodach mają umowy zawierane na okres krótki tzw. sezonowy - 4 miesiące w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Umowy na krótki okres mają ścisły związek z potrzebami podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz charakterem gminy nadmorskiej - typowo turystycznej.

Gmina Rewal posiada w swoim zasobie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi. W budynkach udostępniane są, na podstawie umowy najmu, lokale komunalne, służbowe i socjalne. Szczegółowe zestawienie stanowi ZESTAWIENIE NR 3 Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zostały ustalone w Uchwale nr IX/65/11 z dnia 27.05.2011r. w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2011-2015. Zgodnie ze stanem na dzień

1 stycznia 2015r. liczba budynków mieszkalnych w zasobie Gminy Rewal wynosi 42, w tym:

1. małe domy jednorodzinne (jeden lokal) - 25
2. lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy - 4
3. lokale socjalne - 51
4. lokale komunalne - 110
5. lokale niezamieszkałe - 3

Łącznie liczba wszystkich lokali wynosi 167.

W okresie prognozowania nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkań komunalnych. Zgodnie z zasadami przyjętymi w Uchwale nr IX/65/11 z dnia 27.05.2011r. w sprawie uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rewal na lata 2011-2015 dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych będą wzrastały o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. W prognozie przyjęto wskaźnik 1%. Dane w tabeli w zakresie dochodów ze sprzedaży i dzierżawy mienia przyjęto zgodnie z projektem planu naprawczym.

Prognoza dochodów z tytułu udostępnienia nieruchomości						
		Sposób udostępnienia	2015	2016	2017	2018
0770	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	Sprzedaż	9 930 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
0750	Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych	Dzierżawa	2 106 609	2 127 675	2 148 951	2 170 441
		Najem	433 391	433 391	437 724	442 102

ROZDZIAŁ IV

PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości innym podmiotom poprzez sprzedaż, dzierżawę czy najem wymaga od gospodarującego zasobem nieruchomości :

1. zapewniania wyceny nieruchomości,
2. uregulowania stanu prawnego nieruchomości,
3. podejmowania czynności w postępowaniu sądowym,
4. przygotowywaniu opracowań geodezyjnoprawnych,
5. przygotowywaniu opracowań projektowych,
6. dokonywania podziałów,

7. dokonywania scaleń nieruchomości,
8. przygotowania inwentaryzacji nieruchomości.

Poprzez podejmowanie powyższych czynności Gmina Rewal prognozuje wysokość wydatków jak w poniższej tabeli:

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości				
	2015	2016	2017	2018
Wydatki	200 000	205 000	206 000	207 000

Nabywanie nieruchomości do zasobu następuje w szczególności przez:

1. komunalizację gruntów z mocy prawa- nabycie bez opłat,
2. komunalizację gruntów na wniosek- nabycie bez opłat,
3. nabycia nieruchomości drogowych z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnej – odszkodowanie wypłacane byłemu właścicielowi gruntów,
7. nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę.

Gmina Rewal w okresie 2015-2018 nie przewiduje nabywania nieruchomości w zamiarach inwestycyjnych. Należy się spodziewać występowania sytuacji, w których Gmina Rewal będzie nabywała z mocy prawa własności nieruchomości drogowych pod drogi publiczne zgodnie z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego. Nabycie następuje z chwilą uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wydanej na wniosek właściciela. W takiej sytuacji prawnej, Gmina Rewal nie jest w stanie przewidzieć liczby nieruchomości, które staną się własnością Gminy Rewal. Nie jest możliwe zaplanowanie realnych wydatków stanowiących wysokości odszkodowań jakie są należne byłemu właścicielowi z mocy prawa. W poniższej tabeli zestawiono plan wydatków na nabycia nieruchomości, które w istocie stanowią odszkodowania za nabycie, z mocy prawa, dróg publicznych.

Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do zasobu				
	2015	2016	2017	2018
Nabywanie w tym odszkodowania	4 350 082	2 000 000	1 000 000	1 000 000

ROZDZIAŁ V

PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GMINY REWAL ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINY REWAL

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu					
		2015	2016	2017	2018
0470	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	604 052	605 000	605 000	605 000
	Opłaty z tytułu trwałego zarządu	45	45	45	45

ROZDZIAŁ VI

PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOSCI GMINY REWAŁ ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOSCI GMINY REWAŁ

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Rewal w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Rewal, aktualizację należy przeprowadzać raz na 4 lata. W 2016 roku przypada 4 rok po ostatniej aktualizacji opłat rocznych. W przypadku pozytywnej zmiany na rynku nieruchomości i zaobserwowania wzrostu wartości nieruchomości, potwierdzonych wycenami sporządzonymi przez rzeczoznawców majątkowych, uzasadnione będzie przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych. W sytuacji gdy rynek nieruchomości nadal będzie wykazywał brak wzrostu wartości nieruchomości, ponoszenie kosztów wyceny oraz kosztów administracyjnych może nie znaleźć pozytywnych wyników – czyli wzrostu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W prognozie na okres 2015-2018 pozostawia się dochody z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd na poziomie dotychczasowym – jak w tabeli w rozdziale V „Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu”.

ROZDZIAŁ VII

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu następuje na podstawie obowiązujących na terenie gminy Rewal planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku opracowań planistycznych zagospodarowanie następuje po ustaleniu przeznaczenia gruntów w decyzji o warunkach zabudowy.