

**ZARZĄDZENIE Nr 76/23**  
**WÓJTA GMINY GNOJNO**

z dnia 29 grudnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

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

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gnojno na lata 2024-2026”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

**Zbigniew Janik**

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GNOJNO NA LATA 2024-2026**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Gnojno gospodaruje Wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości,
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz windykacją tych należności,
- współpraca z innymi organami,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycia nieruchomości przez zasiedzenie),
- składaniu wniosków o wpis w księdze wieczystej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powyższej ustawy, plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan ten powinien zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.
  - d) dotyczącą aktualizacji z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gnojno na lata 2024-2026 nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami dotyczącymi wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, nabycie do gminnego zasobu nieruchomości oraz zamiany nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Gminy Gnojno.

### **I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości własności Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste**

Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości wynosi 253,5287 ha. Struktura własności gruntów gminnych na dzień 29.12.2023 r. przedstawia się następująco:

- 1) Grunty rolne – 58,2017 ha, w tym:
  - a) grunty orne – 36,4738 ha,
  - b) grunty rolne zabudowane – 3,8021ha,
  - c) grunty zadrzewione i zakrzewione – 0,1892 ha,
  - d) sady – 1,0624 ha,
  - e) łąki trwałe i pastwiska – 13,2049 ha,
  - f) rowy – 0,1000 ha,
  - g) grunty pod stawami – 0,8834 ha,
  - h) nieużytki – 2,4859 ha;
- 2) Grunty leśne – 4,2370 ha;
- 3) Grunty zabudowane i zurbanizowane – 191,0900 ha, w tym:
  - a) tereny mieszkaniowe, przemysłowe, zabudowane, rekreacyjno-wypoczynkowe – 11,5321 ha,
  - b) drogi – 179,5579 ha.

Wśród wyżej wymienionych gruntów znajdują się:

- grunty przekazane w użytkowanie SP ZOZ – 0,4269 ha,
- grunty gminne w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej – 0,6052 ha,
- grunty gminne w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 1,1100 ha,
- grunty oddane w trwałą zarząd (placówkom oświatowym) – 7,3418 ha,
- grunty oddane w dzierżawę – 15,6428 ha (8 umów dzierżawy).

## **II. Prognozy**

### **II.1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu**

Gospodarka nieruchomościami następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w dzierżawę, najem, użyczenie, bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

W roku 2024 planowana jest sprzedaż działek budowlanych położonych w obrębie Gnojno (istniejących i nowo wydzielanych) oraz sprzedaż działek położonych w miejscowości Celiny Pogórze, gmina Bodzentyn.

W latach 2025-2026 do sprzedaży przeznaczane będą nieruchomości na podstawie bieżącej analizy stanu zasobu, co znajdzie odzwierciedlenie w przyjmowanych budżetach na kolejne lata.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Gnojno następować będzie poprzez:

- 1) kupno, darowiznę lub zamianę nieruchomości;
- 2) komunalizację – nabywanie nieruchomości Skarbu Państwa w mocy prawa przez gminę na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) oraz art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2015 r., poz. 1014 ze zm.);
- 3) nabywanie działek pod drogi na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U z 2015 r., poz. 2031 ze zm.);
- 4) inne czynności prawne, np. spadek, zasiedzenie.

Planowane jest nabywanie działek, które będą niezbędne do realizacji inwestycji gminnych w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

## **II.2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie:

- koszt sporządzania operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości;
- usługi geodezyjne związane z podziałami oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej do sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych;
- koszty publikacji informacji i ogłoszeń w prasie.

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu na rok 2024 wyniosą:

- związane ze zbyciem i nabyciem mienia (w tym opłaty notarialne przy nabywaniu nieruchomości, wydatki związane z przetargami) – 8.000,00 zł,
- wykonanie operatów szacunkowych – 6.000,00 zł.

W latach 2025 i 2026 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatków na podobnym poziomie. Wydatki te planowane będą w ramach budżetów na kolejne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych gminy.

## **II.3. Prognoza wpływów osiąganých z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy**

Planowane wpływy z użytkowania wieczystego na rok 2024 to kwota 2.359,30 zł. Podobny poziom wpływów planowany jest w roku 2025 i 2026. Gmina z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd nie pobiera opłat z uwagi na fakt, że nieruchomości przekazane w trwały zarząd dla placówek oświatowych, zgodnie z ustawą z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty, zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

## **II.4. Prognoza dotycząca aktualizacji z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.**

Decyzja o aktualizacji opłat z tytułu oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste podjęta zostanie w 2024 roku, po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

## **III. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości**

Gmina Gnojno gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2024-2026 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i najmu lokali. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.