

ZARZĄDZENIE Nr 84/20
WÓJTA GMINY GNOJNO

z dnia 31 grudnia 2020 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 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gnojno na lata 2021-2023”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT

Zbigniew Janik

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2021-2023

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990) 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 katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości,
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczanie należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz windykację tych należności,
- współpracę z innymi organami,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości,
- wydierżawianie, wynajmowanie lub użyczenie nieruchomości,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycia nieruchomości przez zasiedzenie),
- składanie 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:

- I) zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;
- II) prognozę:
 - 1) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - 3) wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy;
 - 4) dotyczącą aktualizacji z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gnojno oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy;
- III) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gnojno na lata 2021-2023 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: 263,1131 ha.

Struktura własności gruntów gminnych na dzień 29.12.2020 r. przedstawia się następująco:

- 1) Grunty rolne – 68,1740 ha, w tym:

- grunty orne – 45,0336 ha,
- grunty rolne zabudowane – 3,9446 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 0,5492 ha,
- sady – 1,0624 ha,
- łąki trwałe i pastwiska – 13,8749 ha,
- rowy – 0,1000 ha,
- grunty pod stawami – 0,8834 ha,
- nieużytki – 2,7259 ha;

2) Grunty leśne - 3,7400 ha;

3) Grunty zabudowane i zurbanizowane - 191,1991 ha, w tym:

- tereny mieszkaniowe, przemysłowe, zabudowane, rekreacyjno - wypoczynkowe - 10,6815 ha,
- drogi - 179,8576 ha,
- tereny różne - 0,66 ha.

Wśród w/w gruntów znajdują się:

- grunty przekazane w użytkowanie SP ZOZ – 0,4269 ha,
- grunty gminne w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 0,4593 ha,
- grunty gminne w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej – 0,6052 ha,
- grunty gminne w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 1,1100 ha,
- grunty oddane w trwałe zarząd (placówkom oświatowym) – 7,3418 ha,
- grunty oddane w dzierżawę – 12,1826 ha (7 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 2021 planowana jest sprzedaż działek budowlanych położonych w obrębie Gnojno (istniejących i nowo wydzielanych) oraz w obrębie Bugaj (sprzedaż w trybie bezprzetargowym). W latach 2022-2023 do sprzedaży przeznaczane będą nieruchomości na podstawie bieżącej analizy stanu zasobu, co znajdzie odzwierciedlenie w przyjmowanych budżetach na kolejne lata.

Przedmiotem sprzedaży będzie również lokal mieszkalny (Dom Nauczyciela w Gnojnie) wraz z udziałem w nieruchomościach wspólnych, na rzecz najemcy, który złoży wniosek o wykup zajmowanego lokalu oraz lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Balicach.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Gnojno następować będzie poprzez:

- 1) kupno, darowiznę lub zamianę nieruchomości;
- 2) komunalizację – nabywanie nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa przez gminę – 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 z późn. 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 2020 r., poz. 1990.) 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 sadowe 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 2021 będą się kształtować następująco:

- wydatki związane ze zbyciem i nabyciem mienia (w tym opłaty notarialne przy nabywaniu nieruchomości, wydatki związane z przetargami) – 8.000,00 zł,
- wykonanie operatów szacunkowych – 4.000,00 zł.

W latach 2022 i 2023 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatków na podobnym poziomie. Wydatki te planowane będą w ramach budżetów na kolejne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy Gnojno.

II.3. Prognoza wpływów osiągniętych 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 2021 to kwota 3.285,25 zł. Podobny poziom wpływów planowany jest w roku 2022 i 2023. 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 2022 roku, po przedniej 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 2021-2023 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.