

ZARZĄDZENIE NR 6/2024
WÓJTA GMINY GNIEWOSZÓW

z dnia 26 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia na lata 2024-2026 planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

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

§ 1. Przyjmuje się na lata 2024-2026 Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gniewoszów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. gospodarki nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Gniewoszów

Marcin Szymon Gac

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
Nr 6/2024 Wójta Gminy Gniewoszków
z dnia 26 stycznia 2024 roku
w sprawie przyjęcia na lata 2024-2026
planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY GNIEWOSZÓW
2024 - 2026**



I. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. 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 gospodaruje Wójt Gminy, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej,
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości.

Wójt Gminy Gniewoszków gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Wójt Gminy sporządza plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Gniewoszków na lata 2024-2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Gminy Gniewoszków podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU NA PODSTAWIE DANYCH ZAWARTYCH W EWIDENCJI NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ NA PODSTAWIE ART. 23 UST. 1 PKT 1 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Do zasobu Gminy Gniewoszków na dzień 31 grudnia 2023r. należały tereny o łącznej powierzchni 133,6448 ha, stanowiące 460 działek ewidencyjnych, zlokalizowanych na terenie całej Gminy Gniewoszków.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie – użyciek gruntu</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	R – grunty orne	5,1982
2.	S - sady	0,0558
3.	Ł – łąki trwałe	0,4178
4.	Ps – pastwiska trwałe	0,1921
5.	Br – grunty rolne zabudowane	0,4698
6.	Ls - lasy	1,4815
7.	Lzr – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	0,7131
8.	B – tereny mieszkaniowe	0,3462
9.	Ba – tereny przemysłowe	0,2003
10.	Bi – inne tereny zabudowane	4,7833
11.	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,2338
12.	Bz – tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	1,1488
13.	Dr - drogi	117,7769
14.	N – nieużytki	0,6086
15.	W - rowy	0,0095
16.	Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	0,0061
17.	Wsr – grunty pod stawami	0,003
RAZEM		133,6448

- Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Gniewoszków wynosi 22,3988 ha, tj. 121 działek.
- W posiadaniu samoistnym Gminy Gniewoszków znajdują się grunty o łącznej powierzchni 110,2565 ha, tj. 334 działki.
- W użytkowaniu wieczystym gminy znajdują się grunty o łącznej powierzchni 0,9895 ha, tj. 5 działek.

Sposób zagospodarowania:

Opis mienia	Jednostka miary	Ilość	Sposób zagospodarowania				
			w bezpośrednim zarządzie	wieczyste użytkowanie	trwały zarząd	dzierżawa	użyczenie
Grunty	ha	133,6648	129,003	0,0074	3,1874	1,4574	0,0096

Gmina Gniewoszków jest właścicielem 42 budynków wielofunkcyjnych, w tym budynku urzędu gminy, świetlic, remiz OSP, szkół, hydroforni, oczyszczalni ścieków, budynków gospodarczych oraz budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie całej gminy o łącznej powierzchni użytkowej 10 514,76 m².

1. W użytkowanie wieczyste oddano 1 działkę o powierzchni 0,0074 ha zlokalizowaną w miejscowości Regów Nowy.
2. W dzierżawę oddanych jest 4 działki o łącznej powierzchni 1,4574 ha zlokalizowanych w miejscowościach Regów Stary, Borek i Zwola.
3. W użyczenie ddano część działki o powierzchni 96 m² zlokalizowanej w miejscowości Borek. W użyczenie oddano nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2684 ha zlokalizowaną przy ul. Sarnowskiej w miejscowości Gniewoszków z budynkiem z pomieszczeniami o łącznej powierzchni użytkowej 74,36 m² (ośrodek zdrowia).
4. W trwały zarząd oddanych jest 5 działek, o łącznej powierzchni 3,1874 ha (obiekty szkolne) zlokalizowanych w miejscowościach Gniewoszków oraz Wysokie Koło.
5. W odpłatny najem oddano 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 40,04 m² zlokalizowany w budynku SPZOZ przy ul. Sarnowskiej w miejscowości Gniewoszków.
6. W zasób mieszkaniowy gminy Gniewoszków wchodzi 24 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 1 171,10 m² zlokalizowanych w miejscowościach Gniewoszków, Sarnów, Wysokie Koło oraz Regów Stary.

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż, zamianę użyczenie, najem lub dzierżawę.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej - w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem.

Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się za zgodą Rady Gminy Gniewoszków wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2023-2026 r. planowana jest sprzedaż działki nr 1142/1 w miejscowości Gniewoszków.

Planuje się kontynuację dotychczas zawartych umów oraz ewentualne zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wniosek oraz umów użyczenia m.in. na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy.

Planuje się kontynuację prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych, tj. placówek oświatowych z terenu Gminy Gniewoszków.

Planuje się kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 904 ze zm.)

W latach 2024-2026 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do zasobu na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych, zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy, przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie art. 5 ust. 1 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 ze zm.);
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), i art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 zezm.);
- inne czynności prawne np. pierwokup, spadek, zasiedzenie;
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2024-2026 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu lub zarządzie Gminy Gniewoszków, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2024-2026 będzie się powiększać.

Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

IV. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

W latach 2024-2026 szacunkowa prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu kształtuje się w kwocie – ok. 40 000 zł, jest to koszt m.in.:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz;
- ogłaszania w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniem nieruchomości komunalnych;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków;
- koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych;
- koszty zaświadczeń i opłat lokalnych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

V. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste planuje się na wyższym poziomie. Z tytułu trwałego zarządu Gmina nie pobiera opłat – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłat na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty (Dz.U. z 2022 r. poz. 2230 ze zm.).

VI. AKTUALIZACJA OPŁAT Z TYTUŁU Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU

W latach 2024-2026 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Za nieruchomości przekazane w trwały zarząd gmina nie pobiera opłat. Nie planuje się również aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłat na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty (Dz.U. z 2022 r. poz. 2230 ze zm.).

VII. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gniewoszków nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Wykorzystanie zasobu nieruchomości Gminy Gniewoszków na lata 2024-2026 będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata oraz obowiązujących przepisów prawnych. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu nieruchomości Gminy Gniewoszków odbywać się będzie w sposób zgodny z działem III niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Gniewoszków. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gniewoszków określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie zgodnie z przepisami prawnymi.

Wójt Gminy Gniewoszków

/-/ Marcin Szymon Gac