

Zarządzenie Nr 7 /2023
Wójta Gminy Strawczyn
z dnia 01 luty 2023r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 40) art. 24 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1, 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.) Wójt Gminy Strawczyn zarządza, co następuje:

§ 1.

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Strawczyn na lata 2023-2025 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury, Rozwoju i Panowania.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

/-/Wójt Gminy Strawczyn
Tadeusz Tkaczyk

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Strawczyn na lata 2023-2025

1. Podstawa prawna

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości,
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- 5) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- 6) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) podejmowaniu 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 i innych czynności,
- 8) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Strawczyn oraz o wpis w księdze wieczystej,

- 9) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- 10) przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
- 11) dokonywaniu podziałów, scaleń nieruchomości,
- 12) wyposażaniu nieruchomości, w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 13) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- 14) aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego.

Plan określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy Strawczyn, które będą realizowane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej.

Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie do każdej nieruchomości.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Strawczyn opracowuje się na lata 2023-2025r. W latach tych na terenie Gminy Strawczyn głównymi celami realizacji planu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- 2) utrzymywanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- 3) zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- 4) realizacja celów publicznych.

2. Grunty o uregulowanym stanie prawnym będące w zasobie mienia gminnego na dzień sporządzenia dokumentu stanowią powierzchnię rzędu 223,3040 ha.

L.p.	Sposób zagospodarowania/użytek	Powierzchnia w [ha]
------	--------------------------------	---------------------

1.	Tereny komunikacyjne ogółem: - w tym drogi, - w tym grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych,	144,6747 138,3222 6,3525
2.	Użytki rolne ogółem - w tym grunty orne, - w tym pastwiska, - łąki, - sady, - pozostałe,	52,5576 25,2518 5,3678 15,5477 0,6339 5,7564
3.	Lasy	1,0367
4.	Grunty z budynkami oraz przeznaczone pod zabudowę	13,9696
5.	Pozostałe	11,0654
6.	Razem	223,3040

Powierzchnia gruntów przekazanych:

- w trwały zarząd: 10,4744 ha,
- w użytkowanie wieczyste: 6,1293 ha,
- w użyczenie: 1,4140 ha,
- w dzierżawę: 18,9708 ha.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z projektu uchwały budżetowej Gminy Strawczyn.

3. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości Gminy Strawczyn odbywać się będzie w formie obrotu nieruchomościami poprzez:

- udostępnianie nieruchomości: sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd, obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi, darowiznę lub w innych formach przewidzianych prawem,

- nabywane nieruchomości: kupno, darowiznę, zamianę, komunalizację, nabywanie nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, inne czynności prawne, np. wykonanie pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

W latach 2023-2025 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie. W przypadku zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości.

Dopuszcza się zbycie nieruchomości w miarę potrzeb w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków określonych w przepisach prawa) oraz zbycie nieruchomości w formie przetargów.

Przewiduje się regulacje stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy oraz będących we władaniu samoistnym gminy w procesie komunalizacji. Wielkość powierzchni jaka może zostać włączona do zasobu, uzależniona jest od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane zwłaszcza nieruchomości służące do realizacji zadań własnych gminy. Powiększenie zasobu nieruchomości związane z celem rozwojowym gminy określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, realizację ważnych celów publicznych, zaspokajanie potrzeb socjalno-bytowych społeczności gminy następować będzie sukcesywnie z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

Nie planuje się oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste, chociaż dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco takich przypadków w indywidualnych sprawach.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

4. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Wydatki związane z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości obejmują w szczególności koszty sporządzania operatów szacunkowych, dokumentacji geodezyjnej (podziały, mapy), opłaty sądowe, wypisy z rejestru gruntów, wyrisy z mapy ewidencyjnej, koszty notarialne, publikacje informacji, ogłoszeń, wykazów w prasie.

Dodatkową kwestią jest wypłata odszkodowań za działki przejęte przy podziałach pod poszerzenie dróg gminnych lub za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowych.

Na poszczególne usługi zawierane będą umowy z rzeczoznawcami i geodetami, którzy zaproponują najniższą cenę wykonania zleconej usługi. Nie jest możliwe określenie jakiej wysokości będą wydatki związane z wykonaniem ww. składników.

5. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz ich aktualizacji (stan na dzień sporządzenia dokumentu).

Łączna powierzchnia oddana w użytkowanie wieczyste wynosi 6,1293 ha. Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Gmina Strawczyn osiąga roczne wpływy w łącznej kwocie 38.677,34 zł.

Z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.1495 ze zm.), zgodnie z przytoczoną ustawą z dniem 01.01.2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie użytkowania wieczystego w Gminie Strawczyn obejmowało jedną nieruchomość i nastąpiło z mocy prawa. Podstawą ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków (tj. potwierdzenie faktu przekształcenia) było zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności, wydane przez Wójta Gminy Strawczyn. W związku z powyższym roczne wpływy z opłaty z tytułu ww. przekształcenia wynoszą: 3.859,44 zł (opłata równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała w dniu przekształcenia).

Łączna powierzchnia oddana w trwały zarząd wynosi 10,4744 ha. Roczne wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu wynoszą kwotę 11.327,23 zł.

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, może być ona dokonywana, nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, a dokonanie aktualizacji może nastąpić z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Natomiast wysokość opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie,

a jej dokonanie może nastąpić z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomości w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Działania w przedmiotowym zakresie będą zależne od potrzeb oraz możliwości finansowych gminy z uwagi na koszty związane ze sporządzaniem wycen wartości nieruchomości.

6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Strawczyn gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej a także realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Gmina jest jednostką samorządową rozwijającą się w sposób dynamiczny, co powodować może powstanie innych, ważniejszych dla interesu potrzeb, np. konieczność zakupu określonych nieruchomości przeznaczonych na pilne urządzenie drogi, czy budowy różnego rodzaju obiektów.

W takich przypadkach niniejszy plan ustępuje pierwszeństwa, tym nieprzewidzianym potrzebom Gminy, które będą zaspakajane w pierwszej kolejności.

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

Program gospodarowania zasobu zakłada na lata 2023-2025 kontynuację dotychczasowych umów. Umowy będą obejmować wyłącznie nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

/-/Wójt Gminy Strawczyn
Tadeusz Tkaczyk