

ZARZĄDZENIE NR 397/23
WÓJTA GMINY JEMIELNICA

z dnia 1 lutego 2023 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 i poz. 815 oraz z 2022 r., poz. 1846 i poz. 2185) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023 – 2025 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Wójt Gminy Jemielnica

Marcin Wycisło

Załącznik do zarządzenia Nr 397/23
Wójta Gminy Jemielnica
z dnia 1 lutego 2023 r.

Gmina Jemielnica

Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023 - 2025

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Jemielnica stanowią przepisy art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust 1 ww. ustawy 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 Jemielnica.

Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ww. ustawy tj. w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności, współpracowaniu z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wdzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu nieruchomości oraz oddawaniu ich w użytkowanie, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz na składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej oraz o wpis w księdze wieczystej. Ponadto, gospodarowanie zasobem polega również na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Zestawienie nieruchomości zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe oraz zorganizowaną działalność inwestycyjną w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej a także na realizację innych celów publicznych. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości uwzględnia postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym wynosi **154,8095 ha**, w tym:

- 1) 18,0268 ha – grunty zabudowane,
- 2) 107,2781 ha – drogi i grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych i linii kolejowych,

- 3) 0,5572 ha – lasy,
- 4) 0,0181 ha – wody płynące,
- 5) 8,8959 ha – rowy,
- 6) 2,5041 ha – łąki,
- 7) 1,8215 ha – nieużytki,
- 8) 1,2267 ha – pastwiska,
- 9) 10,8918 ha – grunty orne,
- 10) 3,5893 ha – grunty zakrzewione i grunty zadrzewione.

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W użytkowaniu wieczystym pozostaje nieruchomość oznaczona jako działka nr 1250/4 km 6 obręb Jemielnica o powierzchni 0,0080 ha. Działka ta jest zabudowana budynkiem stacji transformatorowej o powierzchni użytkowej 18,70 m². Znajdujące się na działce urządzenia infrastruktury technicznej służą do przesyłu i rozdziału energii elektrycznej – tzn. obiekty te realizują cel publiczny.

W użytkowaniu Gminy Jemielnica pozostaje grunt leśny w Jemielnicy o pow. 6,4703 ha (park) oraz grunt w Gąsiorowicach o powierzchni 0,0018 ha (taras widokowy).

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

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Jemielnica w latach 2023-2025 będzie odbywało się poprzez:

- 1) kupno, darowiznę, zamianę,
- 2) nabycie spadku,
- 3) komunalizację mienia Skarbu Państwa, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy,
- 4) nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych (na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami grunty wydzielane pod drogi oraz na poszerzenie dróg gminnych) oraz innych czynności prawnych np. wykonanie prawa pierwokupu, zasiedzenie, zniesienie współwłasności itp. lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych nałożonych na gminę.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy oraz na zaspokojenie potrzeb gminy zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na ewentualne realizacje inwestycji w tym inwestycje drogowe.

W latach 2023-2025 nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mogą być udostępnione poprzez:

- 1) zbycie nieruchomości gruntowych, lokalowych oraz budynków,
- 2) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- 3) zwrot nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego na podstawie art. 136 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. 2019 r. poz. 1314),
- 5) dzierżawę i najem,
- 6) oddanie w trwały zarząd,
- 7) ustanowienie służebności gruntowej oraz służebności przesyłu,
- 8) użytkownię,
- 9) użyczenie i darowiznę
- 10) zajęcie oraz umieszczania urządzeń i innych obiektów w drogach wewnętrznych lub innych nieruchomościach gminnych, na potrzeby infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i innych przedsięwzięć oraz inne formy przewidziane prawem.

W latach 2023-2025:

- 1) nie planuje się oddania nieruchomości gminnych w trwały zarząd,
- 2) planuje się najem wolnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 3) planuje się kontynuowanie obowiązujących umów użyczenia oraz oddanie nieruchomości w użyczenie dla Stowarzyszeń działających na terenie Gminy Jemielnica (OSP, LZS, Biblioteki, Odnowa Wsi itp.), zgodnie ze złożonymi wnioskami ,
- 4) planuje się kontynuowanie obowiązujących umów dzierżawy oraz dzierżawę nieruchomości, zgodnie ze złożonymi wnioskami,
- 5) planuje się ustanawianie służebności przesyłu,
- 6) planuje się udostępnienie nieruchomości na zajęcie oraz umieszczania urządzeń i innych obiektów w drogach wewnętrznych lub innych nieruchomościach gminnych, na potrzeby infrastruktury

technicznej uzbrojenia terenu i innych przedsięwzięć.

W 2023 r. planuje się sprzedaż części działki nr 330/5 obręb Jemielnica.

W 2024 r. planuje się sprzedaż następujących nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości:

- 1) 1395 obręb Gąsiorowice,
- 2) 1496 obręb Gąsiorowice,

W 2025 r. planuje się sprzedaż następujących nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości:

- 1) działka nr 411 obręb Jemielnica,
- 2) działka nr 1113/1 obręb Jemielnica,
- 3) działka nr 483/8 obręb Jemielnica,
- 4) działka nr 2933/1 obręb Jemielnica,
- 5) działka nr 881/30 obręb Jemielnica,
- 6) działka nr 1281/1 obręb Gąsiorowice.

4. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy związane jest z ponoszeniem kosztów podziałów geodezyjnych, sporządzaniem operatów szacunkowych (m.in. do celów sprzedaży i nabycia), opłat za sporządzanie wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, opłat notarialnych i sądowych, ogłoszeń w prasie oraz pozostałej niezbędnej dokumentacji. Na pokrycia wydatków w budżecie Gminy Jemielnica na rok 2023 zabezpieczono kwotę 120 000,00 zł. W latach 2024-2025 przewiduje się, że przedmiotowe wydatki będą kształtować się na podobnym poziomie, przy czym w razie konieczności wydatkowania środków nieprzewidzianych, zakłada się wnioskowanie o ich przyznanie.

Ponadto, przejmowanie nieruchomości na rzecz gminy z mocy prawa na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami wiąże się z wypłatą odszkodowania za przejęte grunty. Na ich wypłatę przewidziano w budżecie Gminy Jemielnica na rok 2023 r. kwotę 130 000,00 zł. W latach 2024-2025 przewiduje się, że przedmiotowe wydatki będą kształtować się na podobnym poziomie, przy czym w razie konieczności wydatkowania środków nieprzewidzianych, zakłada się wnioskowanie o ich przyznanie.

5. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2023-2025 prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wynoszą 53,37 zł (17,79 zł/rok). W latach 2023-2025 prognozuje się brak wpływów z opłat z tytułu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W latach 2023-2025 prognozuje się brak wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

6. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust 1 ustawy 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 [...]*. Ostatnia aktualizacja miała miejsce 1 stycznia 2022 r. Najbliższą aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste planuje się na rok 2025, zgodnie ze sporządzonym wówczas operatem szacunkowym oddanej w użytkowanie nieruchomości.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Jemielnica gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Jemielnica. Poziom dochodów ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen kształtujących się na rynku nieruchomości.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2023-2025 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z zagospodarowaniem mieniem gminnym. W przypadku każdej nieruchomości gminnej rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości zasobu gminnego będzie następowała zgodnie z wiążącymi obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2023-2025.