

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izydora Murka 2
46-048 Zębowice

Zarządzenie Nr W.0050.117.2023
Wójta Gminy Zębowice
z dnia 29 grudnia 2023 r.

w sprawie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata
2024 – 2026

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 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), zarządzam, co następuje:

§1

Sporządza się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 01 stycznia 2024 r.

§3

Wykonanie zarządzenia podlega Kierownikowi Referatu Spraw Gospodarczych.

Wójt Gminy Zębowice
/-/ Waldemar Czaja

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2024 - 2026

DZIAŁ I

Podstawa prawna

Podstawą prawną sporządzonego planu wykorzystania gminnego zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

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 Gminy Zębowice gospodaruje Wójt Gminy Zębowice. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywania oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- wydzierżawienie, wynajmowanie, zamianie, najmie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomościach Gminy Zębowice oraz o wpis w księdze wieczystej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Zębowice sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izydora Murka 2
46-048 Zębowice

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Zębowice oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. prognozę:
 - 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 gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - e) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych, najmu, dzierżawy.
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Zębowice, określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym w latach 2024 - 2026. 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 na poszczególne lata, przepisów prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Gminy w Zębowicach podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Zębowice, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu, wykorzystywane są na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

Dział II

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Zębowice oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Zębowice oddanych w użytkowanie wieczyste wg. stanu na dzień 31.12.2022 r:
-

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izidora Murka 2
46-048 Zębowice

- a) Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Zębowice, stanowiących zasób nieruchomości gminnych wynosi 161,3720 ha,
 - b) Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Zębowice oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1,4338 ha,
2. Powierzchnia nieruchomości nie stanowiących własności Gminy Zębowice będących w użytkowaniu wieczystym - 0,0 ha.

Dział III

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Zębowice w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:

- a) zakup, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenie spadku, zasiedzenia;
- b) komunalizację — nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek Gminy, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 z póź.zm.), gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy ;
- c) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych — wydanych w sprawie nabywania gruntów, m.in.: pod drogi;
- d) inne czynności prawne, jak np. pierwokup, zasiedzenie oraz w wyniku działalności inwestycyjnych służących realizacji zadań własnych gminy.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Zębowice z mocy prawa. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, realizacji sprzedaży gruntów niewykorzystywanych lub nie mających znaczenia dla Gminy, w okresie obowiązywania planu, powierzchnia gruntów może ulec nieznacznemu zmniejszeniu, lub pozostać w stanie zbliżonym do obecnego.

W latach 2024-2026 przewiduje się nabywanie gruntów pod realizację dróg gminnych oraz innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb ludności i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izydora Murka 2
46-048 Zębowice

nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalenia budżetu przez Radę Gminy.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Zębowice.

W latach 2024-2026 nieruchomości z zasobu gminnego (w tym również nieruchomości lokalowe), udostępniane będą na dotychczasowych zasadach poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

1) Sprzedaż nieruchomości gruntowych, realizowane jest przez Gminę:

- a) w formie przetargów,
- b) w drodze bezprzetargowej,

w ramach realizacji złożonych wniosków, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem.

Sprzedaż bezprzetargowa — dotyczy gruntów, niestanowiących samodzielnych działek budowlanych, odbywa się na wniosek zainteresowanych osób, celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem, określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (w przypadku gruntów objętych planami miejscowymi). W przypadku pozostałych gruntów (nieobjętych mpzp) przy ich zbywaniu, analizowane są potrzeby i zamierzenia Gminy, jak również uwzględnia się potrzeby mieszkańców. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiektów im towarzyszących.

2) Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali, w trybie bezprzetargowym, zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Obowiązuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Zębowice na lata 2019 — 2024, który określa prognozę dotyczącą wielkości zasobu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami. W latach 2019 – 2024 zakłada się, że ilość lokali stanowiących własność gminy będzie się sukcesywnie zmieniać w wyniku prowadzenia preferencyjnej polityki sprzedaży mieszkań.

3) Oddanie w dzierżawę:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2024-2026 obejmuje aktualne na okres jego obowiązywania umowy dzierżawy, a także zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Nowe dzierżawy

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izidora Murka 2
46-048 Zębowice

zawierane będą na wniosek zainteresowanych dzierżawą osób, pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę na dzień 31.12.2022 r. wynosi — 8,8095 ha.

Nie przewiduje się w latach 2024 - 2026 większych zmian w liczbie zawartych umów. Ewentualne zmiany zależą będą od zainteresowania osób trzecich gruntami gminnymi, pod kątem ich wydzierżawienia.

4) Oddanie w najem:

Gmina Zębowice posiada łącznie 14 lokali mieszkalnych oddanych w najem na podstawie indywidualnych umów najmu pomiędzy gminą a najemcą. Posiada również 5 lokali użytkowych, z czego 4 są użytkowane na podstawie umowy najmu.

W latach 2024 - 2026 przewiduje się, że liczba oddanych w najem lokali mieszkalnych, a także użytkowych, pozostanie na tym samym poziomie.

5) Oddanie w użyczenie:

Gmina Zębowice może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Gmina Zębowice posiada grunty o łącznej powierzchni 3,9014 ha, które zostały oddane w użyczenie na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń działających w poszczególnych obrębach ewidencyjnych na terenie gminy.

6) Trwały zarząd:

Trwały zarząd został ustanowiony na nieruchomościach przeznaczonych na działalność statutową Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Zębowicach oraz placówek oświatowych dla których organem prowadzącym jest Gmina Zębowice. Jednostki oświatowe, dla których ustanowiono trwały zarząd, korzystają ze zwolnienia z tytułu opłat rocznych. Natomiast GOPS zobowiązany jest do uiszczenia rocznej opłaty z tytułu trwałego zarządu w wysokości 430,00 zł.

W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

DZIAŁ IV

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izzydora Murka 2
46-048 Zębowice

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wyniosą ok. 105.000 zł/rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów wykupu (nabywania działek do zasobu) oraz na pozostałe koszty gospodarowania zasobem, obejmujące m.in.:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- 2) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy lub sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu,
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych, zmianami użytków,
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- 5) koszty wpisów do ksiąg wieczystych,
- 6) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- 7) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

Ewentualne koszty zakupu działek będą określane w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od potrzeb Gminy Zębowice w związku z realizacją planów inwestycyjnych, które znajdą odzwierciedlenie w uchwale budżetowej.

DZIAŁ V

Prognoza dochodów z tytułu opłat użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, dzierżawy, najmu nieruchomości gminnych

Planowane w 2024 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości: 250.630,00 zł

1. Dochody z tytułu opłat z trwałego zarządu nieruchomości: 430,00 zł
2. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: 2.200,00 zł
3. Wpływy z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z tytułu dzierżaw: 128.000,00 zł
4. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności: 0,00 zł
5. Wpływy z tytułu sprzedaży: 120.000,00 zł

W latach 2024-2026 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2023. Wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

W prognozowanym trzyletnim okresie nie planuje się aktualizacji części opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

DZIAŁ VI

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Zębowice

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Zębowice w latach 2024 — 2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie na cele rozwojowe gminy.

Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy.

Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy.

Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Zębowice odbywać się będzie zgodnie z niniejszym planem oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych zasobu na lata 2024 — 2026 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

W latach 2024-2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Zębowice następujących czynności:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania - określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
 - 2) przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności Gminy Zębowice dla nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z nich przez podmioty trzecie;
 - 3) przekazywanie do dzierżawy/najmu gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
 - 4) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi gminne;
 - 5) przeprowadzanie analizy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z
-

Wójt Gminy Zębowice
ul. Izydora Murka 2
46-048 Zębowice

realizacją inwestycji gminnych, w tym rosnącego znaczenia inwestycji realizowanych z udziałem społeczeństwa w ramach partycypacji społecznej;

- 6) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Finansowy Urzędu Gminy Zębowice;
- 7) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej; w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Zębowice nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania, będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej, miejscowych planach i planach inwestycyjnych.

Wójt Gminy Zębowice
/-/ Waldemar Czaja
