

Zarządzenie Nr 23/2022

Wójta Gminy Kurzętnik z dnia 11 maja 2022 roku

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy
Kurzętnik na lata 2022 — 2024**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 25. ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) Wójt Gminy Kurzętnik zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik na lata 2022 - 2024 , stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi merytorycznemu, który w zakresie czynności wykonuje zadania stanowiące przedmiot powyższego zarządzenia.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Osoba wykonująca
zadania i kompetencje
Wójta Gminy Kurzętnik
Piotr Piątek

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik na lata 2022-2024

I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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 Gminy Kurzętnik gospodaruje wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- wydierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- przygotowywanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) prognozę:

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik opracowuje się na lata 2022 -2024.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie 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, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Kurzętnik

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Kurzętnik i obejmuje:

- zasób Gminy - 402,1491 ha,
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste - 3,3623 ha.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Kurzętnik, wg. stanu na dzień 1 stycznia 2022 roku wynosiła 408,9164 ha.

III. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik w latach 2022 - 2024 będzie następowało poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2022 - 2024 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Kurzętnik

1. Zbywanie nieruchomości:

W roku 2022 i w latach kolejnych przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego:

- 12 działek budowlanych w miejscowości Szafarnia, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- 1 działkę położoną w miejscowości Kurzętnik, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest na terenie zieleni chronionej,
- 2 działki położone w miejscowości Kurzętnik, będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Kurzętnik, dla których brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 2 działki położone w miejscowości Kurzętnik, niebędące objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działki położone są w rejonie aktywnej przyspieszonej urbanizacji;
- 1 działkę położoną w miejscowości Kurzętnik dla której brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurzętnik działka zlokalizowana jest w terenie oznaczonym jako strefa terenów ekologicznych;
- b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;
- c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2022 - 2024 przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2022 - 2024 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

V. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W budżecie na 2022 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia granic) - 75.000,00 zł,
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz mapy - 22.000,00 zł
- wycena nieruchomości, inwentaryzacja - 30.000,00 zł
- ogłoszenia w prasie - 7.000,00 zł
- wpisy w księgach wieczystych - 21.000,00 zł
- zakup nieruchomości – 68.355,66 zł
- opłata za użytkowanie wieczyste - 7.000,00 zł

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2022 roku.

VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz za trwałe zarząd.

W budżecie na 2022 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 13.000,00 zł (w zaokrągleniu). W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2022 roku, jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2019 roku - dla 7 nieruchomości. W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

2. Dochody z dzierżawy i najmu

Na podstawie aktualnie obowiązujących w 2022 roku umów dzierżawy i najmu planuje się uzyskać dochód na poziomie 160.000,00 zł (w zaokrągleniu).

W latach 2023 - 2024 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2022 roku i będzie on uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy

W budżecie na 2022 roku zaplanowano sprzedaż

L.p.	Opis działek	Miejscowość	Powierzchnia (ha)	Cena jednostkowa zł	Cena zł (netto)
Założenie sprzedaży nieruchomości - rok 2022					
1.	Działki pod budownictwo Szafarnia	Szafarnia	0,9393	35,21 zł/m ²	330.727,53
2.	Działka 1662/25	Kurzętnik	0,4569	18,90 zł/m ²	86.354,10
3.	Działka 1662/27	Kurzętnik	0,4815	18,90 zł/m ²	91.003,50
4.	Działka 1763	Kurzętnik	0,3153	18,90 zł/m ²	59.591,70
6.	Działki 709/1	Kurzętnik	0,0828	4,02 zł/m ²	6.950,58
	709/2		0,0541		
	709/3		0,0360		

RAZEM	574.627,41
-------	------------

W latach 2023 - 2024 planuje się sprzedaż kolejnych działek oraz tych zaplanowanych na rok 2022 o ile nie zostaną sprzedane, ale dochód uzależniony będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Kurzętnik 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 2022 - 2024 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

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

Osoba wykonująca
zadania i kompetencje
Wójta Gminy Kurzętnik
Piotr Piątek