

ZARZĄDZENIE Nr 363/23
Wójta Gminy Dziadkowice
z dnia 5 stycznia 2023 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dziadkowice na lata 2023 – 2025.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2023 r. poz. 40), art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. – z 2021 r. poz. 1899 z póź.zm.) zarządza się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Dziadkowice na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rozwoju Gospodarczego.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania

WÓJT
Antoni Apoloniusz Brzeziński

Załącznik
do Zarządzenia Nr 363/23
Wójta Gminy Dziadkowice
z dnia 5 stycznia 2023 roku

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DZIADKOWICE na lata 2023-2025

I. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania przez gminę.

Zasobem nieruchomości Gminy Dziadkowice gospodaruje Wójt gminy Dziadkowice, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnianie wyceny nieruchomości,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na 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 Gminy Dziadkowice oraz o wpis w księgę wieczystą.

Obowiązek ewidencjonowania nieruchomości dotyczy, oprócz nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Dziadkowice, również nieruchomości gminnych, które byłyby oddane w użytkowanie wieczyste. Aktualnie żadna nieruchomość Gminy Dziadkowice nie jest oddana w użytkowanie wieczyste.

Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnie nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Dziadkowice praw do nieruchomości; w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego gminy; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dziadkowice oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu; informacje

o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan ten powinien zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - a) miejscowości położenia,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą 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 Gminy Dziadkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Dziadkowice,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dziadkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Dziadkowice;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dziadkowice na lata 2023-2025 określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem tym mieniem komunalnym. Rozstrzygnięcia co do sposobu i formy zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie w stosunku do każdej z nich. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/234/22 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dziadkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Opracowaniem objęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takie, do których Gmina Dziadkowice posiada tytuł prawny, tj. prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Gminny zasób nieruchomości stanowią nieruchomości nabyte w wyniku komunalizacji, a także nieruchomości nabyte w drodze wykupu, darowizny, zamiany oraz na podstawie decyzji administracyjnych i przeprowadzonego zagospodarowania poscaleniowego w obrębach Hornowo, Hornowszczyzna, Kąty, Malewice i Osmola i częściowo Jasienówka.

Według stanu na dzień **30.12.2022** r. w zasobie nieruchomości Gminy Dziadkowice znajdują się grunty o łącznej powierzchni 126,0196 ha. Są to grunty będące własnością gminy Dziadkowice, w tym 33,6224 ha będących mieniem poszczególnych wsi.

Aktualnie grunty Gminy Dziadkowice nie są oddane w użytkowanie wieczyste, a w trwały zarząd oddane są grunty użytkowane przez Szkołę Podstawową w Dziadkowicach. Powierzchnia tych gruntów wynosi 1,8076 ha.

Zestawienie powierzchni gruntów gminnych według stanu na dzień 28.12..2017 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Obręb geodezyjny	Powierzchnia gruntów Gminy Dziadkowice (w ha)					
		Ogółem	w tym				
			własność Gminy	mienie wsi	oddanych w dzierżawę /użyczenie	drogi gminne	Zarząd /ZUK
1.	Brzeziny Janowięta	6,4568	0,06	0,59	-	5,8068	-
2.	Dołubowo	9,4965	0,48	4,0965	1,29	4,92	/0,44
3.	Dziadkowice	10,8165	8,7265	0,83	2,9434	1,26	/0,49
4.	Hornowo	30,8343	1,4053	1,8189	-	27,6101	/0,34
5.	Hornowszczyzna	3,5765	-	-	-	3,5765	-
6.	Jasienówka	6,73	-	2,57	-	4,16	-
7.	Kąty	28,9139	12,8955	0,5869	-	15,4315	1,8076 /0,67
8.	Korzeniówka	2,0984	-	0,66	-	1,4384	-
9.	Lipiny	6,5043	-	4,9216	-	1,5827	-
10.	Malewice	7,2783	0,9292	0,6012	-	5,7479	-
11.	Malinowo	14,67	-	5,75	-	8,92	-
12.	Osmola	31,1037	0,059	2,0503	-	28,9944	-
13.	Smolugi	4,7288	-	0,58	-	4,1488	-
14.	Wojeniec	5,2418	0,0318	1,88	-	3,33	-
15.	Zaminowo	0,68	-	0,68	-	-	-
16.	Zaręby	7,33	0,09	1,82	-	5,42	-
17.	Żurobice	3,4543	-	2,8243	-	0,63	-
18.	Razem	179,9141	24,7273	32,2597	4,2334	122,977 1	3,7476

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

Gmina Dziadkowicach w najbliższych 3 latach planuje sprzedać w trybie bezprzetargowym nieruchomość gruntową zabudowaną o pow. 0,0492 ha na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej w miejscowości Lipiny.

Planowane jest również dokonanie darowizny nieruchomości gruntowej Nr 453 o powierzchni 0,2395 ha w obrębie wsi Kąty zgodnie z Uchwałą Nr XXX/242/22 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 21 grudnia 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości zabudowanej na rzecz Lokalnego Centrum Aktywności Społeczno-Kulturalnej w Dziadkowicach. Zainteresowanie dalszym wydzierżawieniem, najmem czy użyczeniem nieruchomości jest znikome ponieważ są to grunty słabe, które nie budzą zainteresowania zarówno wśród osób fizycznych jak i prawnych. Nie planuje się też zmniejszenia ilości nieruchomości dotychczas wydzierżawionych.

W przypadku zainteresowania wydzierżawieniem, najmem lub kupnem nieruchomości gminnych podjęte zostaną czynności zmierzające do zrealizowania takiego zapotrzebowania, a tym samym zwiększenia dochodów gminy.

Aktualnie na grunty gminne zawarte są 4 umowy dzierżawy w tym 2 na grunty rolne z czego 1 jest pod działalnością gospodarczą. Wszystkie umowy zawarte są w miejscowości Dziadkowice.

Zwarta jest też 1 umowa użyczenia w miejscowości Dołubowo. Zakład Usług Komunalnych Gminy Dziadkowice zarządza 4 nieruchomościami w całości oraz 1 w części miejscowościach: Dziadkowice, Kąty, Dołubowo i Hornowo (nieruchomości pod hydroforniami, oczyszczalnia ścieków oraz plac i garaże na ciągniki i sprzęt).

W latach 2023-2025 przewiduje się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia. Czynione będą również starania Planuje się również oddawanie innych gruntów w dzierżawę lub najem, jeżeli nie będą one zagospodarowywane przez Gminę.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dziadkowice będzie następowało poprzez:

- komunalizację,
- zakup,
- zamianę,
- darowiznę,
- przejście z mocy prawa na własność Gminy Dziadkowice działek wydzielonych pod drogi publiczne gminne z nieruchomości, której podział zostanie dokonany na wniosek właściciela lub z Urzędu,
- inne czynności prawne, np. zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy.

Powierzchnia gruntów pod drogami znacznie wzrosła w wyniku przeprowadzonych prac scaleniowych w obrębach: Osmola, Kąty, Malewice, Hornowo, Hornowszczyzna oraz części gruntów Jasienówka.

IV. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata i obejmują one w szczególności następujące koszty:

- podziałów i rozgraniczenia nieruchomości,

- sporządzania dokumentacji geodezyjnej,
- wyceny nieruchomości, ogłoszeń prasowych, opłat notarialnych i sądowych,
- wypłacanych odszkodowań za grunty przechodzące na własność Gminy Dziadkowice, wydzielane pod drogi publiczne gminne, z nieruchomości, których podział zostanie dokonany na wniosek właściciela,
- wykupu gruntów na rzecz Gminy Dziadkowice.

Prognozowane wydatki związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami na rok 2023 wyniosą ok. 12000,00 złotych. Wydatki poniesione zostaną na zakup nieruchomości rolnych z przeznaczeniem jej na potrzeby rozbudowy dróg gminnych Nr 109043B i 109044B relacji Wojeniec – Brzeziny Niedźwiadki – droga powiatowa w kierunku Dziadkowic i Dołubowa.

V. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dziadkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Dziadkowice.

Gmina Dziadkowice nie posiada gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Nie planuje się również oddania gruntów w użytkowanie wieczyste w latach 2023-2025. Z gruntów oddanych w zarząd Szkole Podstawowej w Dziadkowicach nie prognozuje się wpływów w tym okresie z użytkowania tych gruntów.

Grunty mogą być oddane w trwały Zarząd w przypadku złożenia wniosków w tej sprawie przez gminne jednostki organizacyjne.

Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.), szkoły publiczne są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych zajętych na działalność oświatową.

VI. Prognoza dotycząca opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dziadkowice oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Dziadkowice.

Z uwagi na to, że Gmina Dziadkowice aktualnie nie posiada gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w analizowanym okresie nie przewiduje się aktualizacji opłat z tego tytułu. W trwały zarząd oddane są grunty o powierzchni 1,8076 ha. Powierzchnią tą zarządza Szkoła podstawowa w Dziadkowicach. W 2019 roku zostały oddane w trwały zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej Gminy Dziadkowice grunty na których znajdują się hydrofarmy, oczyszczalnia ścieków o łącznej powierzchni 1,6065 ha. Grunty te są zwolnione od podatku od nieruchomości na mocy Uchwały Nr VIII/60/15 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 22 grudnia 2015 roku. Planowane są dochody w wysokości 0,3 % wartości wszystkich nieruchomości liczonych wg aktualnego szacunku tj. na rok 2023, a nie wg wartości księgowej. Wg wartości ewidencyjnej wartość tych nieruchomości w dniu ich przekazania wynosiła 13 729,10 złotych.

VII. Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

W 2023 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości prognozowane są w następującej wysokości:

- 110 000,00 złotych z tytułu dzierżawy gruntów oraz wynajmu lokali w budynkach będących własnością Gminy Dziadkowice

Dochody z gospodarowania zasobem nieruchomości w latach 2024-2025 prognozowane są w takiej samej wysokości jak w 2023 roku z uwzględnieniem waloryzacji należności uzależnionej od wysokości wskaźników inflacji..

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminny Zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz zgodnie z uchwałą Nr XXIX/234/22 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dziadkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony..

Gmina Dziadkowice gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej. Zasób nieruchomości wykorzystywany będzie na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej w celu realizacji celów publicznych.

Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi odbywać się będzie z uwzględnieniem ich funkcji i przeznaczenia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dziadkowice.

W ramach gospodarowania nieruchomościami gminnymi planuje się:

- 1) przeznaczenie do zbycia nieruchomości zgodnie z założeniami określonymi w uchwałach budżetowych,
- 2) zbycie nieruchomości lub ich części w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, na uzasadniony wniosek właściciela tej nieruchomości, jeżeli nieruchomość gminna lub jej część nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość,
- 3) pozostawienie w dzierżawie dotychczasowych nieruchomości, z wyjątkiem gruntów planowanych do sprzedaży z uwagi na ich nieprzydatność na cele inwestycyjne; jeżeli nieruchomości będą niezbędne do realizacji celów publicznych, dzierżawa nie będzie kontynuowana,
- 4) pozostawienie w użyczeniu dotychczasowych nieruchomości, chyba, że staną się one zbędne dla dotychczasowych użytkowników,
- 5) oddanie w najem lub dzierżawę innych gruntów, które nie będą zagospodarowywane przez Gminę,
- 6) oddanie nieruchomości w trwały zarząd w przypadku złożenia wniosków przez gminne jednostki organizacyjne