

ZARZĄDZENIE NR 68/2022
WÓJTA GMINY SŁAWOBORZE

z dnia 30 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), Wójt Gminy Sławoborze zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Sławoborze na lata 2023-2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

mgr inż. Marcin Książek

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. 344 ze zm.)

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Sławoborze na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem Gminnym Zasobem Nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2023-2025, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na :

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu
- 3) sporządzeniu planu wykorzystania zasobu
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- 8) 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, użytkowania wieczystego lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie księgi wieczystej i wpisy w księgach wieczystych.

III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 30.12.2022 r.

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Sławoborze na dzień 30.12.2022 r. wynosi 257,6989 ha. W wymienionej wyżej powierzchni znacząca część to drogi dojazdowe do pól oraz drogi na terenach wiejskich, znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy. Zajmują one powierzchnię 136,0364 ha.

Pozostałe grunty o powierzchni 121,6625 ha, są to inne grunty w przeważającej ilości stanowiące mienie publiczne. W tym areale znajdują się:

Grunty oddane w dzierżawę	48,7601	24 umowy dzierżawy
Grunty oddane w trwały zarząd	3,4081 ha	2 decyzje
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	4,9575 ha	41 użytkowników wieczystych

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Sławoborze

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Sławoborze w latach 2023-2025 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamiane
- 2) komunalizację gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości skarbu państwa na rzecz Gminy
- 3) nieodpłatne przejmowanie do Zasobu Gminy od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W roku 2023 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego

sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (1 działka)

b) w drodze bezprzetargowej 0

c) w drodze przetargu ograniczonego 0

Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rzecz najemców będzie wynosiła :

w 2023 r., 2024r., 2025 r., - 0

W latach 2023-2025 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Sławoborze w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości:

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności kwota wpływu będzie uzależniona od procesu uiszczania jednorazowych opłat przekształceniowych, a także od sprzedaży prawa własności od nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W latach 2023-2025 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

Dzierżawa:

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Sławoborze obejmuje 24 umowy dzierżawy na cele rolne, ogrody przydomowe, usługowe, stawy i inne program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2023-2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw.

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

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2023 r. 35 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, rozgraniczeniami oraz wznowieniami granic nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży
- koszt opłat za wypisy wyrysy z rejestru gruntów niezbędnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży, zamianie lub nabywaniu nieruchomości
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości
- Uchwała Rady Gminy Sławoborze nr XXXII/162/2009 z dnia 21 lipca 2009 roku w sprawie zasad obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, albo najmu
- Uchwały Rady Gminy Sławoborze w sprawie wyrażenia lub nie wyrażenia zgody na zbywanie, nabywanie, zamianę nieruchomości oraz w sprawie wyrażenia lub nie wyrażenia zgody na zawieranie kolejnych umów dzierżawy, użyczenia i najmu nieruchomości.

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem, nieruchomości.

1. Dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2023-2025:

Wpływ opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz rocznych opłat przekształceniowych w latach 2023-2025 przewiduje się następująco:

Prognoza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w tys. zł		
2023 r.	2024 r.	2025 r.
6551 zł	6551 zł	6551 zł

2. Dochody z tytułu dzierżawy, najmu lokali użytkowych, mieszkalnych i socjanych.

W roku 2023 planuje się uzyskać dochód w wysokości 84 630,00,00

w latach 2024-2025 planuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2023 r. jak poniżej:

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy, najmu lokali użytkowych, mieszkalnych i socjanych w zł		
2023 r.	2024 r.	2025 r.
84630,00	84630,00	84630,00

Mogą wystąpić różnice w wysokości uzyskanych dochodów z tytułu dzierżaw gruntów spowodowane różną wysokością średniej krajowej ceny skupu pszenicy w poszczególnych kwartałach, która jest podstawą do wyliczenia czynszu dzierżawnego.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych.

W 2023 r. planowana jest sprzedaż 2 działek gminnych:

- dz. nr 3/2 o pow. 0,3221 ha, obręb Krzecko,
- dz. nr 110/14 o pow. 0,0425 ha, obręb Sidłowo

W 2024 r. nie planowana jest sprzedaż działek gminnych:

W 2025 r. nie planowana jest sprzedaż działek gminnych:

- dz. nr 336/4 o pow. 0,1755 ha, obręb Sławoborze, zabudowa jednorodzinna
- dz. nr 336/5 o pow. 0,2142, obręb Sławoborze, zabudowa jednorodzinna
- dz. nr 336/7 o pow. 0,1705 ha, obręb Sławoborze, zabudowa jednorodzinna
- dz. nr 336/8 o pow. 0,1667 ha, obręb Sławoborze, zabudowa jednorodzinna

VIII. Podsumowanie

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w zł		
		2023 r.	2024 r.	2025 r.
1	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	6551,00	6551,00	6551,00
2	Dochody z tytułu dzierżawy, najmu lokali użytkowych, mieszkalnych i socjalnych	84 630,00	84 630,00	84 630,00
3	Dochody z tytułu sprzedaży gminnych nieruchomości	50 000,00	0	200 000,00
Suma		141 181,00	91 181,00	291 181,00

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie w 2023 r. - 141 181,00 zł, w 2024 r. 91 181,00 i w 2025 r. - 291 181,00 zł