

ZARZĄDZENIE NR 236/2024
WÓJTA GMINY WIELKIE OCZY

z dnia 31 grudnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 25 ust. 1, 2 oraz 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wielkie Oczy na lata 2025-2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi ds. rolnictwa i gospodarki ziemią.
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Wójt Gminy Wielkie Oczy

Albert Hawrylak

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wielkie Oczy na lata 2025-2027

Rozdział 1.

Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Wielkie Oczy

§ 1. 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.

§ 2. Zasobem nieruchomości Gminy Wielkie Oczy gospodaruje Wójt Gminy Wielkie Oczy.

§ 3. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) a więc na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny tych nieruchomości;
- 3) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- 5) współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Wielkie Oczy;
- 6) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu);
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu oraz oddawaniu w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu 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;
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Wielkie Oczy oraz wpis w księgach wieczystych.

§ 4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Wielkie Oczy odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki o której mowa w art. 12 ww. ustawy.

§ 5. Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Wójta Gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Rozdział 2.

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Wielkie Oczy oddanych w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Gminny zasób nieruchomości na 31.12.2024 r. wg ewidencji gruntów i budynków obejmuje obszar 1.776,0344 ha:

- 1) oddanych w dzierżawę – 324,9834 ha;
- 2) oddanych w najem - 76,6569 ha;
- 3) oddanych w użytkowanie wieczyste - 2,6479 ha;
- 4) oddanych w użyczenie - 9,0921 ha;
- 5) pozostałych – 1.362,6541 ha

2. Do gminnego zasobu nieruchomości zalicza się: 8 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 537,75 m i 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 474,58 m. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi: 1012,33 m

§ 7. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Wielkie Oczy oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych na 31.12.2024 r. wynosi 2,6479 ha.

Rozdział 3.

Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Wielkie Oczy

§ 8. Ewidencja zasobu nieruchomości Gminy Wielkie Oczy prowadzona jest przy wykorzystaniu programu SOFTRES Ewidencja Mienia Komunalnego.

Rozdział 4.

Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

§ 9. 1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Wielkie Oczy odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco.

2. W latach 2025-2027 nie przewiduje się oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów.

3. Dochody z tytułu sprzedaży w dużej mierze będą zależały od popytu na nieruchomości komunalne przygotowane do sprzedaży w trybie przetargu.

4. Gmina Wielkie Oczy w latach 2025-2027 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż gruntów na rzecz użytkowników wieczystych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W latach 2025-2027 do sprzedaży przeznaczane będą zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane.

5. Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Wielkie Oczy pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Wielkie Oczy, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów.

6. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Gmina Wielkie Oczy będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.

7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wielkie Oczy będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu na zasadach określonych w obowiązujących ustawach.

8. Gmina Wielkie Oczy w latach 2025-2027 w ramach posiadanych środków finansowych będzie przejmowała z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzania podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli.

9. Nieruchomości z zasobu, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub stanowiące rezerwę terenów na realizację celów publicznych (dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, szkół i przedszkoli publicznych) są przez gminę wydierżawiane, wynajmowane, a w szczególnych przypadkach użyczane.

10. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia gruntów oraz umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę na wniosek zainteresowanych podmiotów.

11. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wielkie Oczy następować będzie: w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych, poprzez komunalizację, na podstawie decyzji administracyjnych.

Rozdział 5.

Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży i udostępniania nieruchomości z zasobu

§ 10. 1. Zakłada się, że dochody z tytułu udostępniania i zbywania nieruchomości należących do zasobu Gminy Wielkie Oczy kształtować się będą następująco:

- 1) wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu – nie planuje się;
- 2) wpływy z tytułu dzierżawy:
 - a) rok 2025 – 450.000,00 zł,
 - b) rok 2026 – 460.000,00 zł,
 - c) rok 2027 – 470.000,00 zł;
- 3) wpływy z tytułu najmu gruntu:
 - a) rok 2025 – 32.000,00 zł,
 - b) rok 2026 – 33.000,00 zł,
 - c) rok 2027 – 34.000,00 zł;
- 4) wpływy z tytułu sprzedaży gruntów:
 - a) rok 2025 – 80.000,00 zł,
 - b) rok 2026 – 80.000,00 zł,
 - c) rok 2027 – 80.000,00 zł;
- 5) wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań komunalnych - nie planuje się;
- 6) wpływy z tytułu sprzedaży lokali użytkowych - nie planuje się;
- 7) wpływy z tytułu opłat adiacenckich- nie planuje się.

2. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również wniosków o wydzierżawienie lub wynajęcie gruntu.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Wielkie Oczy.

2. W zakresie wydatków związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży mienia komunalnego w tym między innymi podziały oraz szacunki nieruchomości planuje się przeznaczyć w roku 2025 kwotę 32.000,00 zł.

3. Na wydatki majątkowe, w tym związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu (w tym w szczególności na wykup gruntów pod inwestycje z zakresu gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz na korzystanie przez Gminę z prawa pierwokupu) w latach 2025-2027 planuje się przeznaczyć, w zależności od potrzeb inwestycyjnych w danym roku, do 100.000,00 zł.

Rozdział 7.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego

§ 12. 1. Ewidencja nieruchomości Gminy Wielkie Oczy oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wielkie Oczy w latach 2025-2027 szacuje się w wysokości:

Lata	Wpływy z opłat rocznych [zł]
2025	6.265,38 zł
2026	10.000,00 zł
2027	10.000,00 zł

Rozdział 8.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

§ 13. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzona była w 2019 roku, kolejna aktualizacja planowana jest na 2025 rok.

Rozdział 9.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

§ 14. 1. Gmina Wielkie Oczy gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, najem, użyczenie i trwały zarząd. W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

2. W latach 2025-2027 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy;
- 2) utrzymanie w niepogorszonej formie budynków, budowli oraz ich modernizacja;
- 3) zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości;
- 4) realizacja celów publicznych.

§ 15. Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę lub użyczenia.

Wójt Gminy Wielkie Oczy

Albert Hawrylak