

Zarządzenie Nr 173/2021
WÓJTA GMINY DĄBROWA BISKUPIA
z dnia 31.12.2021r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dąbrowa Biskupia
na lata 2022-2024**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021r., poz. 1899 ze zm.) zarządzam, co następuje:

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

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DĄBROWA BISKUPIA NA LATA 2022-2024

I. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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 Dąbrowa Biskupia gospodaruje Wójt Gminy Dąbrowa Biskupia w szczególności poprzez ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem 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; wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie 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; sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości; przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych; dokonywanie podziałów oraz scaleń nieruchomości; wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Wójt Gminy Dąbrowa Biskupia gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy opracowuje plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat. Plan wykorzystania zasobu, który zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. Prognozę:
 - a) Dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

- b) Poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- c) Wpływów osiąganych 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 wieczyste nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat trwałego zarządu nieruchomości;

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Celem sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości jest określenie kierunków działania związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy Dąbrowa Biskupia. O sposobie i formach gospodarowania poszczególnymi nieruchomościami decyzje podejmowane będą indywidualnie, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata oraz w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustalenia wynikające z Uchwał Rady Gminy Dąbrowa Biskupia.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości Gminy Dąbrowa Biskupia oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Powierzchnia nieruchomości gminnego zasobu Gminy Dąbrowa Biskupia (nie oddanych w użytkowanie wieczyste) oraz w użytkowaniu wieczystym Gminy (2,4424 ha) według stanu na dzień 31 grudnia 2021r. wynosiła ogółem: **335,3966 ha**.

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów są to użytki sklasyfikowane jako:

Tereny komunikacyjne

- drogi – 173,6750 ha

Grunty rolne

- grunty orne – 47,4730 ha
- pastwiska trwałe – 5,6669 ha
- łąki – 0,4400 ha
- grunty pod rowami – 52,3139 ha
- nieużytki – 6,8102 ha
- grunty rolne zabudowane – 1,6856 ha
- grunty pod stawami – 0,1074 ha

Grunty leśne

- lasy – 30,7771 ha

Grunty zabudowane i zurbanizowane

- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe – 5,5371 ha

- inne tereny zabudowane – 8,2627 ha
- tereny mieszkaniowe – 1,1375 ha
- tereny przemysłowe – 0,1045 ha
- użytki kopalne – 1,2900 ha
- zurbanizowane tereny niezabudowane – 0,1157 ha
 - W dzierżawę oddane są grunty o łącznej powierzchni **21,1907 ha**.
 - Budynki oraz lokale mieszkalne i użytkowe o łącznej powierzchni **12 251,34 m²**.

Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi **1,8814 ha**.

Powierzchnia gruntów będących przedmiotem dzierżawy przez Gminę Dąbrowa Biskupia wynosi **0,0637 ha**.

Powierzchnia lokali będących przedmiotem najmu przez Gminę Dąbrowa Biskupia wynosi **30m²**.

III. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Dąbrowa Biskupia

1. Nabywanie nieruchomości

W latach 2022-2024 Gmina Dąbrowa Biskupia będzie nabywała nieruchomości poprzez:

- Kupno, darowiznę, zamianę;
- Nabycie mienia komunalnego (komunalizacja) – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.
- 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.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejściu na rzecz Gminy Dąbrowa Biskupia z mocy prawa. Tereny i ich powierzchnie jakie mogą, w czasie obowiązywania planu, wejść do zasobu uzależnione są od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności oraz od pojawienia się takiej

możliwości. Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy.

2. Zbywanie nieruchomości

O tym czy dana nieruchomość może zostać zbyta na rzecz innego podmiotu decyduje Rada Gminy Dąbrowa Biskupia poprzez wyrażone w odrębnych uchwałach zgody na zbycie poszczególnych nieruchomości.

W roku 2022-2024 planuje się zbycie:

- w trybie przetargu nieograniczonego: 2 działki położone w miejscowości Chlewiska, 5 działek położonych w miejscowości Radojewice, 10 działek położonych w miejscowości Dąbrowa Biskupia, nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Radojewice 61 działka nr 240,

- w trybie bezprzetargowym: na rzecz najemcy z którymi została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony, lokale mieszkalne znajdują się w budynku przy ul. Świętego Ducha oraz ul. Janusza Kusocińskiego w Inowrocławiu.

- pozostałe nieruchomości: dla których Rada Gminy Dąbrowa Biskupia podejmie odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie danej nieruchomości.

Zbyciu podlegać będą również nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu:

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycje mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy lub sołectwom w celu realizacji zadań.

Na dzień 31.12.2021r. Gmina Dąbrowa Biskupia posiada umowy najmu dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych na łączną powierzchnię użytkową **515,20 m²**.

Nie przewiduje się w latach 2022-2024 większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali użytkowych. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

W latach 2022-2024 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

Na dzień 31.12.2021r. Gmina Dąbrowa Biskupia posiada umowy użyczenia lokali na łączną powierzchnię **1311,16 m²**.

Gmina Dąbrowa Biskupia może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową.

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

Na podstawie analizy wydatkowania na ww. cele oraz biorąc pod uwagę założenia budżetu Gminy Dąbrowa Biskupia na 2022 rok, wydatki zaplanowane i związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu ustalono w następującej wysokości:

- wyceny nieruchomości, koszty dokumentacji np. wpisy w księgach wieczystych, wypisy z rejestru gruntów itp. – 15 000,00 zł.

- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, wznowienia granic) sporządzanie map do celów prawnych itp. – 12 000,00 zł.

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

W budżecie na 2022 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 10 000,00 zł.

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.

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

Ostatnie aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla poszczególnych nieruchomości zostały dokonane w okresie od 2004 do 2012 roku. Decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2022-2024 zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Dąbrowa Biskupia.

W latach 2022-2024 gospodarowanie nieruchomościami z zasobu Gminy Dąbrowa Biskupia odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki i na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej. Sposób w jaki nieruchomości będą zagospodarowywane sprzyjał będzie realizacji zadań gminnych tak aby służył rozwojowi gminy. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie będzie następowało w drodze umowy i zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż gruntów i lokali każdorazowo wymagała będzie uchwały Rady Gminy Dąbrowa Biskupia, umożliwiającej ich zbycie. Ze sprzedaży wyłączone zostaną nieruchomości niezbędne do realizacji celów i zadań gminnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z obowiązującym prawem i z ustaleniami wiążącymi organ wykonawczy.