

ZARZĄDZENIE NR 0050/90/21
WÓJTA GMINY RACZKI

z dnia 31 grudnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raczki na lata
2022-2024

Na podstawie art. 25, w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1889) zarządza się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

Andrzej Szymulewski

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

DZIAŁ I.

Podstawa prawna

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on 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, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) 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, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

2. Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raczki nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Raczki odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe oraz dla potrzeb działań inwestycyjnych. Założenia te obejmują przede wszystkim realizację zadań własnych Gminy, istotnych celów publicznych, budowę lub przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ II.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu zasobem nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu 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) 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

DZIAŁ III.

Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.

1. Ogólna powierzchnia gruntów będących własnością Gminy na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Grunty	Powierzchnia [ha]
1. Grunty rolne, z tego: - wydzierżawiono – 2,8334 ha	25,1659
2. Grunty leśne	0,8735
3. Grunty zabudowane i zurbanizowane:	13,5075
tereny mieszkaniowe	1,0939
tereny przemysłowe z tego: - przekazano w użytkowanie wieczyste – 0,0013 ha	0,7438
tereny zabudowane, pozostałe - przekazano w użytkowanie wieczyste – 0,5708 ha - wydzierżawiono – 0,0402 ha	9,1634
zurbanizowane tereny niezabudowane	0,4958
tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	2,0106
4. Grunty - tereny komunikacyjne:	133,1735
grunty pod drogami	133,1735
5. Grunty różne:	3,5592
grunty pozostałe, z tego - wydzierżawiono – 0,6260 ha	3,5592
RAZEM:	176,2796

2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 5721 m², w tym:

- 1) w miejscowość Raczki - 5312 m², tereny zabudowane;
- 2) w miejscowości Sidory - 409 m², tereny zabudowane.

DZIAŁ IV.

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Raczki

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Raczki w latach 2022-2024 będzie następowało poprzez:
 - 1) zakup, zamianę, darowizny;

- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 4) inne czynności prawne np. wykonywanie prawa pierwokupu, dziedziczenie spadku, zasiedzenie.

2. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych, z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. Ponadto zakłada się nabywanie nieruchomości niezbędnych do wykonania postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ V.

Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Raczki

1. Zbywanie nieruchomości.

- 1) Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu zalicza się:
 - a) sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem;
 - b) sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.
- 2) Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych gminy.
- 3) W roku 2022 nie przewiduje się zbycia nieruchomości. W latach 2022 - 2024 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Raczki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz potrzeby realizacji zadań własnych Gminy.

2. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

- 1) Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących mienie Gminy Raczki następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej Wójta Gminy Raczki.
- 2) Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności dla nieruchomości stanowiących uprzednio mienie Gminy, o łącznej powierzchni 0,1420 ha, położonych w miejscowości Raczki.

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości 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 oraz użyczenia.

1) Dzierżawa:

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Raczki obejmuje: 2 umowy dzierżawy gruntów na cele rolne oraz 3 umowy dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą.

Plan gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2022–2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

2) Najem:

Najem lokali użytkowych z gminnego zasobu obejmuje: 3 umowy.

Niniejszy Plan zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

3) Trwały zarząd:

Trwały zarząd został ustanowiony na nieruchomościach przeznaczonych na działalność statutową placówki oświatowej - Szkoły Podstawowej im. św. Jana Pawła II w Raczkach, dla której organem prowadzącym jest Gmina Raczki. Jednostka oświatowa korzysta ze zwolnienia z tytułu trwałego zarządu.

W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez dyrektorów i kierowników jednostek wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

4) Użyczenie:

Gmina Raczki może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, stowarzyszeń lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie umów użyczenia będzie uzależnione od wpływających wniosków.

Obecnie zawarte są 2 umowy użyczenia: Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Raczkach, będącym jednostką organizacyjną Gminy oraz ze stowarzyszeniem mieszkańców Gminy.

DZIAŁ VI.

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2022 planuje się na poziomie 100 tys. zł. Wyżej wymieniona kwota obejmuje wydatki na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny nieruchomości oraz wykonanie inwentaryzacji pomiarowych budynków;
- 2) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości;
- 3) opłaty za zakup map geodezyjnych, za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

2. Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

DZIAŁ VII.

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022–2024

1. Wpływy z opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste:

- 1) Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowania wieczystego gruntu wyniosą 12,0 tys. zł (w tym: 2022 r. – 3,8 tys. zł, 2023 r. – 4,1 tys. zł, 2024 r. – 4,1 tys. zł).

Planuje się w III kwartale 2022r. przystąpienie do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W zależności do sytuacji pandemicznej COVID 19, termin aktualizacji może ulec zmianie.

2) Dochody z najmu i dzierżawy:

Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy szacuje się na poziomie 235,0 tys. zł (w tym: 2022 r. – 75,0 tys. zł, 2023 r. – 78,0 tys. zł, 2024 r. – 82,0 tys. zł).

3) Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przysługujące osobom fizycznym planuje się na poziomie 0,9 tys. zł (w tym: 2022 r. – 0,3 tys. zł, 2023 r. – 0,3 tys. zł, 2024 r. – 0,3 tys. zł).

4) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych planuje się na poziomie 150,0 tys. zł (w tym: 2022 r. – 0 tys. zł, 2023 r. – 50,0 tys. zł, 2024 r. – 100,0 tys. zł).

2. Podsumowanie

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada niewielki wzrost dochodów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz dochodów z najmu i dzierżawy.

Prognozowany wpływ z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowych może ulegać zmianom w przypadku zwiększenia realizacji inwestycji wynikających z potrzeb mieszkańców i zadań własnych Gminy Raczki.

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2022 r. – 79,1 tys. zł; w 2023 r. – 132,4 tys. zł, w 2024 r. – 186,4 tys. zł.

DZIAŁ VIII.

Podsumowanie

Gmina Raczki gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej, prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby lokalnej społeczności oraz realizację zadań własnych Gminy. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe Gminy. Realizacja planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Niniejszy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.