

ZARZĄDZENIE NR 407/2023
BURMISTRZA MIASTA I GMINY JARACZEWO

z dnia 20 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jaraczewo

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustalam Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jaraczewo, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta i Gminy

Dariusz Strugała

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

GMINY JARACZEWO

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 4 pkt 2, art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. 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 wieczystego gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Jaraczewo gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Jaraczewo.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jaraczewo określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2023-2026. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie 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 z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

1. ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
2. zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
3. sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
4. zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem, zniszczeniem;
5. wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
6. zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
7. wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
8. podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, szczególnie w sprawach dotyczących własności lub 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.

Ponadto przewiduje się:

1. regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Jaraczewo. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Jaraczewo.

2. dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Jaraczewo (np. wznawianie granic, rozgraniczenia).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy ;
2. prognozę dotyczącą udostępniania oraz zbywania nieruchomości;

3. prognozę dotyczącą nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa;

4. prognozę poziomu wpływów i wydatków z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości;

5. program zagospodarowania budynków, lokali i pomieszczeń stanowiących własność Gminy Jaraczewo;

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości sporządzany jest w celu:

1. poprawy wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości;

2. określenia zapotrzebowania na nowe nieruchomości oraz pozyskania nowych gruntów do zasobu w celu realizacji potrzeb publicznych;

3. poprawnego gospodarowania środkami z budżetu wydatkowanymi na utrzymanie zasobu oraz planowanymi wpływami związanymi ze sprzedażą i udostępnianiem nieruchomości.

III. Zestawienie Mienia Gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Ogólna powierzchnia gruntów ujawnionych w ewidencji gruntów nieruchomości Gminy Jaraczewo na dzień 31 grudnia 2022 r.

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi 293,7432 ha.

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Jaraczewo.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Jaraczewo w latach 2023-2026 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę,

2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy,

3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r., Nr 133, poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.)

4. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2022-2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca udostępniania i zbywania nieruchomości Gminy Jaraczewo.

1. Zbywanie nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2023-2026 zbycie nieruchomości może nastąpić w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego - sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne,

b) w drodze bezprzetargowej – sprzedaż lokali na rzecz najemców i udziału we własności gruntu i części wspólnych.

2. Prognoza udostępniania nieruchomości w formie dzierżawy, użyczenia, najmu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na zadania realizacyjne przez Gminę będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, użyczenia, najmu.

Stawka czynszu przy wydzierżawianiu nieruchomości jest wynikiem wylicytowanej stawki przez uczestników przetargu. Stawka wyjściowa czynszu określona została na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy Jaraczewo z dnia 11 lipca 2012 r. Nr 107/2012.

W zasobie Gminy znajduje się 7 budynków z 17 lokalami mieszkalnymi oraz 9 lokalami użytkowymi i 3 garaży, które zostały wynajęte.

Stawki czynszu najmu określa Zarządzenie Wójta Gminy Jaraczewo z dnia 05 lutego 2009 r. Nr I/427/09.

VI. Prognoza poziomu wpływów i wydatków z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

1.1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu zostaną na poziomie roku 2022.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,

1.2. 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.

2. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

2.1. W latach 2023-2026 wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Jaraczewo planuje się na poziomie lat ubiegłych z uwzględnieniem inflacji.

2.2. Dochody z dzierżawy nieruchomości.

W roku 2023 planuje się uzyskanie dochodów na poziomie lat ubiegłych przy uwzględnieniu inflacji. W latach 2024-2026 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2023.