

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GĄSAWA NA LATA
2024-2026**

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania.

Do gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Gąsawa, w szczególności poprzez: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu nieruchomości, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu, zamianie, przekazywaniu w trwałe zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Ponadto gospodarowanie mieniem polega na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie mienia na rzecz Gminy następuje w szczególności przez:

- nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę;
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczeniu, nabywaniu gruntów pod drogi) oraz innych czynności prawnych np. pierwokup, zasiedzenie, zamiana, darowizna, nieodpłatne nabycie, nabycie spadku). Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art.25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
II. Prognozę:
1. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
3. wpływ osiągniętych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości ,
4. aktualizacji opłat z tytułu z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 01 stycznia 2024 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w ha tworząca gminny zasób nieruchomości	w tym	
		oddanych w użytkowanie wieczyste	będących w wieczystym użytkowaniu Gminy

Ogółem	363,0081	6,039	10,7628
		<u>obręb Gąsawa</u> działka nr 19/5 działka nr 19/2 działka nr 19/3 działka nr 19/7 działka nr 19/8 działka nr 19/9 działka nr 19/10 <u>obręb Chomiąża Szl.</u> działka nr 14/1 obręb Drewno działka nr 5/1 <u>obręb Oćwieka</u> działka nr 4/40 <u>obręb Nowawieś Pał.</u> działka nr 145 <u>obręb Rozalinowo-Piastowo</u> działka nr 20/4	<u>obręb Biskupin</u> działka nr 69 działka nr 70 <u>obręb Gąsawa</u> działka nr 272 działka nr 274 <u>obręb Marcinkowo Dolne</u> działka nr 13 <u>obręb Pniewy</u> działka nr 4/1 działka nr 5/1 <u>obręb Szelejewo</u> działka nr 28 działka nr 29 działka nr 46 działka nr 96 działka nr 30

Mienie komunalne Gminy Gąsawa na dzień 1 stycznia 2024 r. zajmowało łącznie powierzchnię **363,0081 ha**. W zasobie gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Gąsawa przeważającą ilość stanowią grunty rolne (grunty orne, pastwiska i łąki), głównie klasy III, IV, V i VI o powierzchni **99,5406 ha**.

Powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę na dzień 01.01.2024 r. wynosi **86,3067 ha**.

Grunty rolne oddane są w dzierżawę rolnikom indywidualnym i uprawiane są rolniczo, jak również przekazane nauczycielom do uprawy zgodnie z Kartą Nauczyciela.

Na łączną powierzchnię składają się między innymi:

- grunty zabudowane i stanowią **14,8198 ha**,
- grunty pod zabudowę i stanowią **0,9982 ha**,
- grunty zalesione i stanowią **29,1148 ha**
- grunty pod drogami i stanowią **174,7419 ha**

Zestawienie nieruchomości udostępnionych nieodpłatnie (oddanych w trwały zarząd) jednostkom organizacyjnym Gminy Gąsawa.

L.p.	Numer działki	Powierzchnia działki w ha	Jednostka gospodarująca nieruchomością	Położenie nieruchomości
1.	155/4	0,3023	Przedszkole Samorządowe w Gąsawie	Gąsawa
2.	144 145/1 część 133/6 149	0,4200 0,0098 0,2104 0,6400	Szkoła Podstawowa im. admirała floty Józefa Unruga Laski Wielkie 25	Laski Wielkie Laski Wielkie Laski Wielkie Chomiąża Szl.
3.	167 część 168 część 170 część 322/4	0,8400 0,1300 0,3700 0,8161	Szkoła Podstawowa im. Wandy Dobaczewskiej w Gąsawie	Gąsawa Gąsawa Gąsawa Szelejewo

II. 1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebność, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Gąsawa następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych nałożonych na Gminę.

Przewiduje się przejmowanie dróg gminnych (do tej pory nieprzejętych) oraz innych nieruchomości, które z mocy prawa winny być własnością Gminy.

Przewiduje się również:

- 1) sprzedaż nieruchomości Gminy Gąsawa w trybie przetargów nieograniczonych lub rokowaniach;
- 2) sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jeśli spełnione będą przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Realizacja następować będzie na podstawie złożonych indywidualnych wniosków osób uprawnionych;
- 3) sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym na gruntach należących do Gminy Gąsawa;
- 4) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 5) dokonywanie zamian nieruchomości pomiędzy Gminą Gąsawa a Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego bądź osobami fizycznymi oraz prawnymi - w zależności od potrzeb wynikających z przepisów szczególnych, realizacji celów publicznych lub uregulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 6) wdzierżawianie (wynajmowanie) nieruchomości Gminy Gąsawa,
- 7) użyczenie nieruchomości w razie potrzeb wynikających z indywidualnych czynników podmiotowo-przedmiotowych;
- 8) dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Gąsawa.

Planowane dochody ze sprzedaży mienia komunalnego zostały określone w uchwale

Nr LXV/406/2024 Rady Miejskiej w Gąsawie z dnia 08 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gąsawa na lata 2024-2036.

Zestawienie nieruchomości planowanych do sprzedaży

L.p.	Obręb ewidencyjny	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości w ha
1.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 13/1 działka nr 13/14	0,0512 0,0197
2.	Pniewy	działka nr 35	0,4000
3.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 15/5	0,1796
4.	Nowawieś Pałucka	działka nr 123/1	0,0793
5.	Gąsawa	działka nr 5/10	0,0075

Uwaga: Powyższe zestawienie nieruchomości planowanych do sprzedaży jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Jednakże realizacja powyższego zależeć będzie od wielu czynników, a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości jak również potrzeb Gminy.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Zgodnie z uchwałą budżetową na rok 2024 na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Gąsawa planowane są następujące wydatki:

- 1) zakup materiałów i wyposażenia - 40.000,00 zł,
- 2) zakup energii - 10.000,00 zł,
- 3) zakup usług remontowych - 5.000,00 zł,
- 4) opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego - 3.000,00 zł,

5) zakup usług pozostałych - 40.000,00 zł, tj.:

- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniem granic nieruchomości lub rozgraniczeniem nieruchomości;
- sporządzanie operatów szacunkowych, dotyczący wycen nieruchomości;
- ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w dzierżawę, najem, użyczenie, o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu;
- koszty sporządzenia wypisów i wyrysów z rejestru gruntów;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych;
- koszty różnego rodzaju usług wynikających z administrowania nieruchomościami.

W latach 2024-2026 wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w uchwałach budżetowych na kolejne lata. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetową, można założyć, iż wydatki na kolejne lata będą zachowane co najmniej na tym samym poziomie.

3. Prognoza wpływów osiąganych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów gmina Gąsawa w 2024 r. planuje osiągnąć dochód w wysokości 4.700,00 zł. Zakłada się w latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu dochody związane z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów utrzymają się na zbliżonym poziomie.

Zestawienie planowanych dochodów na 2024 r. zgodnie z uchwałą budżetową przedstawia się następująco:

- wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych - 244.000,00 zł;
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności - 2.500,00 zł;
- wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 773.800,00 zł;
- wpływy z usług - 14.000,00 zł.

Nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy Gąsawa nie generują dochodów ze względu na ich nieodpłatne przekazanie.

4. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata. Aktualizacja dokonywana jest po analizie wzrostu cen nieruchomości. O ile wartość nieruchomości wzrośnie, podejmowane będą czynności związane z aktualizacją opłat rocznych.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Gąsawa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest cele rozwojowe Gminy.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Gąsawie. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2024-2026 zakłada się kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia

Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych Gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gąsawa nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.