

Załącznik do Zarządzenia Nr 315/2018

Wójta Gminy Gąsawa

z dnia 8 lutego 2018 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GĄSAWA NA LATA 2018-2020

Do gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Zasobem nieruchomości gminy Gąsawa gospodaruje Wójt Gminy Gąsawa. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości gminnych polega m.in. na: 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 trwały zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących 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.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje w szczególności przez:

- nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę,
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczenia, nabywania gruntów pod drogi) oraz innych czynności prawnych np. pierwokup, zasiedzenie, zamiana, darowizna, nieodpłatne nabycie, nabycie spadku).

Zgodnie z przepisami ustawy 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 2018 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w ha tworząca gminny zasób nieruchomości	w tym	
		oddanych w użytkowanie wieczyste	będących w wieczystym użytkowaniu Gminy
Ogółem	363,0187	6,6153	12,1537

Mienie komunalne Gminy Gąsawa na dzień 1 stycznia 2018 r. zajmowało łącznie powierzchnię **363,0187 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 **102,1913 ha**.

Powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę na dzień 01.01.2018 r. wynosi 85,1657 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 **15,2186 ha**,
- grunty pod zabudowę i stanowią **1,5324 ha**,
- grunty zalesione i stanowią **31,2688 ha**
- grunty pod drogami i stanowią **168,3024 ha**

Zestawienie nieruchomości udostępnionych nieodpłatnie 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 133/5 149	0,4200 0,0098 0,2104 0,6400	Szkoła Podstawowa im. Wiceadmirala Józefa Unruga Laski Wielkie 25	Laski Wielkie Laski Wielkie Laski Wielkie Chomiąża Szl.
3.	167 część 168 część 170 część 231/6 229/4	0,8400 0,1300 0,3700 0,4400 0,3761	Szkoła Podstawowa im. Wandy Dobaczewskiej w Gąsawie	Gąsawa Gąsawa Gąsawa Szelejewo 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, trwałe 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) wydzierżawianie (wynajmowanie) nieruchomości Gminy Gąsawa,
- 7) użyczanie nieruchomości w razie potrzeb wynikających z indywidualnych czynników podmiotowo-przedmiotowych,
- 8) dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własności Gminy Gąsawa.

Planowane dochody ze sprzedaży mienia komunalnego zostały określone w uchwale Nr XXXIII/268/2017 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gąsawa na lata 2018-2022

Zestawienie nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2018-2020

L.p.	Obręb ewidencyjny	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości w ha
1.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/1	0,1668
2.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/2	0,1044
3.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/3	0,1032
4.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/4	0,1032
5.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/5	0,1032
6.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/6	0,1017
7.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/7	0,1004
8.	Laski Wielkie-Małe	działka nr 12/8	0,1363
9.	Laski Wielkie-Małe	działka 15/4 (podział nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych)	0,4235
10.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 21/29	0,1100
11.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 21/30	0,1177
12.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 13/3	0,1082
13.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 10/22 (podział nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych)	0,2502
14.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 137	0,5000
15.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 114 (podział nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych)	0,4900
16.	Rozalinowo-Piastowo	część działki nr 115 (podział nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych)	c-a 0,5000
17.	Annowo-Wiktorowo	działka nr 159/2 (podział nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych)	0,6059

Uwaga: Powyższe zestawienie nieruchomości planowanych do sprzedaży jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Jednakże realizacja powyższego zależy 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 2018 na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Gąsawa planowane są następujące wydatki:

- 1) zakup materiałów i wyposażenia - 20.000,00 zł,

- 2) zakup energii - 5.000,00 zł,
- 3) zakup usług remontowych - 18.500,00 zł,
- 4) różne opłaty i składki - 6.000,00 zł,
- 5) opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego - 1.115,00 zł,
- 6) wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych - 20.000,00 zł
- 7) zakup usług pozostałych - 30.000,00 zł, tj.:
 - podziały geodezyjne działek,
 - wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, darowizny zamiany, dzierżawy najmu, itp.,
 - ogłoszenia prasowe,
 - dokumentacja niezbędna do założenia ksiąg wieczystych,
 - koszty różnego rodzaju usług wynikających z administrowania nieruchomościami,
 - regulacje stanów prawnych dróg oraz innych nieruchomości gminy.

W latach 2018-2020 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 osiągniętych 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 2018 r. planuje osiągnąć dochód w wysokości 6.100,00 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 2018 r., zgodnie z uchwałą budżetową przedstawia się następująco:

- wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych - 123.000,00 zł,
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności - 4.500,00 zł,
- wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
- wpływy z usług - 12.500,00 zł,
- wpływy z pozostałych odsetek - 10.000,00 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.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości.

W trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanych prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) - na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

Nie wyklucza się obciążania służebnościami gruntowymi, przesyłu nieruchomości z gminnego zasobu.

W latach 2018-2020 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępnianie w różnej formie nieruchomości podejmowane są przez miejscowy Referat Finansowy.

Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, użyczenie, najem i zarząd.

W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Gmina planuje pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi gminne, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości.


WÓJT
Białki Łabędzki