

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GĄSAWA NA LATA 2021-2023

Do gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 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 Wójt 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 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.

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 2021 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w ha tworząca gminny zasób nieruchomości	w tym	
		oddanych w użytkowanie wieczyste	będących w wieczystym użytkowaniu Gminy
Ogółem	365,2682	6,6153	12,1537

Mienie komunalne Gminy Gąsawa na dzień 1 stycznia 2021 r. zajmowało łącznie powierzchnię **365,2682 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 **100,6663 ha**.

Powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę na dzień 01.01.2021 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 **15,1959 ha**,
- grunty pod zabudowę i stanowią **1,2285 ha**,
- grunty zalesione i stanowią **31,2688 ha**
- grunty pod drogami i stanowią **172,5537 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. admirała floty 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) użyczenie 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 XXVI/180/2021 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 08 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Gąsawa na lata 2021-2030

Zestawienie nieruchomości planowanych do sprzedaży w latach 2021-2023

L.p.	Obręb ewidencyjny	Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości w ha
1.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/1	0,1424
2.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/2	0,1442
3.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/3	0,1476
4.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/4	0,1492
5.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/5	0,1505
6.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/6	0,1524
7.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/7	0,1540
8.	Rozalinowo-Piastowo	działka nr 155/8	0,1566
9.	Pniewy	działka nr 25/7	0,4410
10.	Gąsawa	działka nr 3/25	0,2199

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 2021 na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Gąsawa planowane są następujące wydatki:

- 1) zakup materiałów i wyposażenia - 15.000,00 zł,
- 2) zakup energii - 5.000,00 zł,
- 3) zakup usług remontowych - 10.000,00 zł,
- 4) różne opłaty i składki - 7.000,00 zł,
- 5) opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego - 1.805,00 zł,
- 6) zakup usług pozostałych - 30.000,00 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 2021-2023 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 2021 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 2021 r. zgodnie z uchwałą budżetową przedstawia się następująco:

- wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych - 141.000,00 zł;
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności - 6.000,00 zł;
- wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - 404.200,00 zł;
- wpływy z usług - 13.000,00 zł;
- wpływy z pozostałych odsetek - 1.000,00 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 Gminy w Gąsawie. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2021-2023 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.