

ZARZĄDZENIE NR 54/2020
WÓJTA GMINY WIERZBINEK
Z DNIA 31.12.2020ROKU

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym tj. (Dz. U. z 2020 roku, poz.713, ze zm), art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z -art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990).
Wójt Gminy zarządza co następuje:

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wierzbinek na 2021-2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

dr Paweł Szczepankiewicz

**Załącznik do zarządzenia Nr 54/2020
Wójta Gminy Wierzbinek
z dnia 31.12.2020 roku**

**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY
WIERZBINEK NA LATA 2021-2023**

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wierzbinek.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

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

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Wierzbinek oddanych w użytkowanie wieczyste.

2. Prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu i ich zbywania,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu najmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego nieruchomości 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.

Ad.1 Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Wierzbinek oddanych w użytkowanie wieczyste

Na dzień 30 grudnia 2020r. Gmina Wierzbinek była właścicielem i współwłaścicielem gruntów o powierzchni łącznej 331,9166 ha w tym:

Zasób nieruchomości	2020
Grunty oddane w nieodpłatne użytkowanie	1,2691 ha
Grunty oddane w wieczyste użytkowanie	1,2691 ha
Grunty oddane w dzierżawę	76,31 ha
Drogi i tereny pod kolejkę wąskotorową	168,2339 ha
Grunty sklasyfikowane w ewidencji jako las	1,6348 ha

Ponadto na dzień 30 grudnia 2020r. Gmina Wierzbinek była użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,15 ha.

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich, co do których Gmina Wierzbinek posiada tytuł własności bądź też prawo użytkowania wieczystego.

Ad. 2 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępniania nieruchomości z zasobu, nabywanie nieruchomości do zasobu i zbywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wierzbinek w latach 2021-2023 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę, darowiznę.
2. Komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U.z 1990 r. Nr 32 poz 191 ze zm.)
3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020r. poz. 1363 ze zm.).
4. Inne czynności jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Wierzbinek z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu bądź samoistnym posiadaniu Gminy Wierzbinek, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2021-2023 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Zbywanie nieruchomości

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomość należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Gminy Wierzbinek wyrażoną w odrębnych uchwałach. W latach 2021-2023 przewiduje się podobne dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do lat ubiegłych. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży, zainteresowania na rynku.

W latach 2021-2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

- dz. nr 180/1 i 180/2 poł. w obrębie geodezyjnych Nykiel,
- dz. nr.124 poł. w obrębie geodezyjnym Galczyce,
- dz. nr 167/4 poł. w obrębie geodezyjnym Łysek,
- dz. nr 93/2 poł. w obrębie geodezyjnym Kalina,
- dz. nr 229/3 (część – udział) poł. w obrębie geodezyjnym Kryszkowiec,
- dz. nr 60/33 (część – podział) poł. w obrębie geodezyjnym Chlebowo.

Najem lokali użytkowych

Na dzień 30 grudnia 2020 roku gmina posiadała 13 zawartych umów najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 1796,57 m².

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w najem lokali komunalnych w latach 2021-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów najmu.

Najem lokali mieszkalnych

Na dzień 30 grudnia 2020r. gmina posiadała 17 zawartych umów najmu lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 1796,57 m². W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

Nieruchomości oddane w użyczenie i użytkowanie

Gmina Wierzbinek może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Na dzień 30 grudnia 2020 roku obowiązywały 24 umowy użyczenia i użytkowania obejmujące: strażnice OSP, świetlice, szkoły, przedszkole, biblioteki, zbiornik wodny.

Oddanie nieruchomości do zarządzania

W latach 2021-2023 nie uwzględniono dochodów z tytułu trwałego zarządu ponieważ w chwili obecnej żadna nieruchomość nie jest oddana w trwały zarząd a oddanie nieruchomości do zarządzania nastąpi w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Rodzaje wydatków	Lata		
	2021	2022	2023
Wycena nieruchomości	4000	5000	4000
Usługi geodezyjne (podziały, mapy prawne, tyczenie)	5000	6000	4500
Opłaty notarialne i sądowe (wypisy, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty za urządzenie ksiąg, koszty sądowe)	2000	3000	2500
Opłaty na ogłoszenia prasowe o wykazach nieruchomości i przetargach oraz inne	1500	2000	1800
Pozostałe opłaty (np. opłaty za wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów)	2500	3000	2800
Razem	15 000	19 000	15 600

Kwoty powyższe nie obejmują kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy samego prawa na rzecz Gminy Wierzbinek. Średnioroczny koszt pozyskania gruntów na drogi i odszkodowań sięga 15 000,00 zł. Ilość dokonywanych podziałów oraz powierzchnia gruntów już przejętych, za które nie wypłacono jeszcze odszkodowania

wskazuje, że koszty te w kolejnych latach będą ulegały zwiększeniu. W roku 2021 i w latach kolejnych planowany jest wykup gruntów tzw. „Resztówek” powstałych w wyniku decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej na terenie Gminy Wierzbinek wydanej przez Starostę Konińskiego WA.6740.4.2.2017 z dnia 6 marca 2018r.

Wysokość wydatków w latach 2021 - 2023 będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej oraz ilości realizowanych zadań (budowa dróg gminnych) w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.).

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe dopiero po przesunięciu środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu najmu, dzierżaw i użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wierzbinek w latach 2021-2023

1. Wpływy z tytułu umów, dzierżaw i najmu lokali użytkowych ok 450 000,00zł.
2. Wpływy z tytułu umów najmu lokali mieszkaniowych ok 110 000,00 zł.
3. Wpływy z tytułu umów dzierżawy nieruchomości gruntowych ok 38 000,00 zł.
4. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego ok 7 018,00zł.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

Z uwagi na fakt, że wartości działek po przeprowadzonej w ciągu ostatnich trzech lat aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nie uległy zmianie w sposób znaczący, kolejne aktualizacje wartości nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.

Ad. 3 Program zagospodarowania nieruchomości i zasobu Gminy Wierzbinek

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Wierzbinek zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej a także na realizację innych celów publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Wierzbinek. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Wierzbinek. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Wierzbinek odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi.

Wykorzystanie zasobu Gminy Wierzbinek będzie zgodne z wiążącymi Gminę Wierzbinek ustaleniami, które będą wynikać z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Gminy Wierzbinek, w tym w szczególności uchwał budżetowych.