

Załącznik do
Zarządzenia nr 188/2022
Burmistrza Białej Rawskiej
z dnia 23 listopada 2022 roku

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY BIAŁA RAWSKA NA LATA 2022-2024

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1899 ze zm. – dalej jako „**ustawa**”).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy 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 Biała Rawska gospodaruje Burmistrz Białej Rawskiej, w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnienie wyceny nieruchomości;
- 3) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 5) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- 6) wydierżawianie, wynajem, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej w Białej Rawskiej; zgoda Rady Miejskiej w Białej Rawskiej jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 8) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- 9) sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 10) przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych;
- 11) dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) wyposażanie nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy Burmistrz Białej Rawskiej sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

- I. zestawienie nieruchomości zasobu nieruchomości Gminy Biała Rawska na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - 1) miejscowości położenia nieruchomości,

- 2) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - 3) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- II. prognozę dotyczącą:
- 1) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - 2) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - 3) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biała Rawska, jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd,
 - 4) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biała Rawska, jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd;
- III. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Biała Rawska na lata 2022-2024 nakreśla jedynie główne kierunki działań w zakresie gospodarowania mieniem Gminy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

I. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI GMINY BIAŁA RAWSKA

1. Do gminnego zasobu należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Biała Rawska:
 - nieruchomości zabudowane - 33,5433 ha;
 - ogrody działkowe - 4,5000 ha;
 - ulice, drogi - 262,7741 ha;
 - nieruchomości rolne oraz przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługi i przemysł, zalew - 72,3585 ha
2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste:
 - budownictwa jednorodzinnego – 0,4328 ha;
 - budownictwa wielorodzinnego – 2,3691 ha;
 - w użytkowaniu jednostek organizacyjnych – spółdzielczych (GS) - 0,3234 ha;
3. Zasób mieszkaniowy obejmuje 173 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej 5563,37 m². Na dzień 18.10.2022 r. wolny jest lokal mieszkalny w Białej Rawskiej przy ul. Wojska Polskiego 1 m.5 oraz lokal mieszkalny w miejscowości Babsk Os. Serbinów 3/14.

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu Gminy udostępniane są w następujący sposób:

 - w użyczeniu są budynki i lokale o łącznej powierzchni 0 m²,
 - wydierżawione są budynki o łącznej powierzchni 1096,204 m²,
 - wynajmowane są lokale na cele prowadzonej działalności gospodarczej o łącznej powierzchni 442,44 m².

II. 1. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

W latach 2022 – 2024 nieruchomości z gminnego zasobu będą udostępniane na dotychczasowych zasadach.

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia przez wnioskodawców warunków przewidzianych prawem,
- sprzedaż lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z udziałem w gruncie na rzecz nabywcy,
- sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

W latach 2022 – 2024 planuje się przeznaczyć do sprzedaży następujące nieruchomości położone:

- w obrębie wsi Biała Wieś - działka nr 118;
- w obrębie wsi Lesiew – działka nr 180, nr 171, nr 174, nr 175, nr 178;
- w obrębie wsi Marchaty – działka nr 18/2;
- w obrębie 2 miasta Biała Rawska- działka 225/2;

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się za zgodą Rady Miejskiej w Białej Rawskiej, wyrażoną w formie odrębnych uchwał, po uprzednim przeanalizowaniu nieruchomości pod kątem stanu prawnego i faktycznego, a także jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne gminy. Nieruchomości z gminnego zasobu zbywane są w formie przetargu.

W drodze bezprzetargowej nieruchomości mogą być zbywane w przypadkach określonych w przepisach prawa.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu

Nieruchomości, które nie zostaną przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy lub użyczenia. Zakłada się gospodarowanie nieruchomościami przeznaczonymi do wynajmowania i wydzierżawienia, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Formy nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości następuje według potrzeb, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy w związku z realizowanymi i planowanymi do realizacji inwestycjami, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych w drodze:

- kupna;
- zamiany;

- darowizny;
- komunalizacji – nabywanie praw 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 z późn. zm);
- decyzji administracyjnych, w szczególności wydawanych na podstawie: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;
- innych czynności przewidzianych prawem np. wykonywania prawa pierwokupu, zasiedzenia.

Nabywanie nieruchomości w latach 2022 – 2024 będzie realizowane w ramach posiadanych środków zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

2. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY BIAŁA RAWSKA

W latach 2022- 2024 prognozuje się uzyskanie rocznych wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w wysokości 21.284,83 zł, natomiast roczne wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na kwotę 5.023,39 zł.

Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości w danym roku uzależnione są od realizacji sprzedaży praw własności do nieruchomości, w drodze przetargowej i bezprzetargowej.

Prognozowane w latach 2022-2024 wpływy z tytułu dzierżawy oraz najmu lokali, budynków oraz nieruchomości szacuje się na poziomie ok. 616 210,99 zł rocznie, przy czym wysokość wpływów uzależniona jest od zawierania umów dzierżawy.

3. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że roczne wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 40.000,00 zł.

Powyższa kwota planowana jest z przeznaczeniem na następujące wydatki: sporządzanie operatów szacunkowych, usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi nieruchomości, opłaty sądowe oraz koszty sporządzania aktów notarialnych, ogłoszenia w prasie o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia, sprzedaży, zamiany, ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości.

Szacowana kwota wydatków nie obejmuje kosztów zakupu za nabywane nieruchomości. Wydatki związane z zapłatą za nabywane nieruchomości będą określone

w uchwale budżetowej na dany rok, a ich ostateczna wysokość wynikać będzie z wykonywanych operatów szacunkowych.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY BIAŁA RAWSKA, JEŻELI BĘDĄ ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU, JEŻELI BĘDZIE USTANOWIONY TRWAŁY ZARZĄD.

W latach 2022-2024 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biała Rawska, na podstawie operatów szacunkowych wykonanych w tym celu.

III. PROGRAM GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU GMINY BIAŁA RAWSKA

Burmistrz Białej Rawskiej gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych oraz obowiązującymi przepisami prawa.

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.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Białej Rawskiej podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata. Uchwały Rady Miejskiej w Białej Rawskiej będą wymagane również w sytuacji, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.