

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobrzyca
na lata 2023-2025**

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Dobrzyca gospodaruje Burmistrz Gminy Dobrzyca na mocy art. 25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), oraz podjętej przez Radę Miejską Gminy Dobrzyca Uchwały Nr XII/94/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 12 listopada 2015 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, wydzierżawiania lub wynajmowania na okres oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015r. poz. 7994).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami 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. Zasobem nieruchomości Gminy Dobrzyca gospodaruje Burmistrz Gminy Dobrzyca.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o ujawnienie praw własności w księdze wieczystej, a także w wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dobrzyca na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddane w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą :
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - dochodów osiągniętych z dzierżawy i najmu nieruchomości,
 - dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - wpływu ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie przetargowym i bezprzetargowym,

- wpływy ze sprzedaży nieruchomości gruntowych,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobrzyca oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

1) Gmina Dobrzyca jest właścicielem wg stanu na dzień 31.12.2022 roku gruntów o pow. 271,2184 ha w tym:

a) grunty w wieczystym użytkowaniu - 9,7653 ha

- osób prawnych o pow. 7,3111 ha
- osób fizycznych o pow. 2,4381 ha

b) pozostałe grunty wg sposoby użytkowania:

- Drogi - 159,1096 ha
- Rowy - 45,9834 ha
- Grunty zabudowane – 13,8393 ha
- Grunty zadrzewione, zakrzewione – 1,2720 ha
- Lasy – 1,54 ha
- Grunty orne, łąki pastwiska – 24,1591 ha
- Tereny przemysłowe – 2,5623 ha
- Tereny rekreacyjne – 6,5635 ha
- Tereny różne – 6,44 ha

II.1. Prognoza w zakresie udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1) W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Dobrzyca planuje:

- sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez radę gminy (przetarg lub bezprzetargowo),
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wniossek,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy,
- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- w latach 2023-2025 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,

2) W ramach nabywania nieruchomości do zasobu gruntów Gmina Dobrzyca planuje:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy,
- przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny,
- komunalizację – nabycie nieruchomości własności Skarbu Państwa z mocy prawa,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie,

- przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli,
- regulację z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania.

II.2. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki: na zakup nieruchomości, na usługi geodezyjne i kartograficzne, na dokumenty geodezyjne, na oszacowanie wartości nieruchomości, na publikację ogłoszeń w mediach, na opłaty notarialne i sądowe. Każdy wydatek jest konsekwencją wyboru oferty w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Dobrzyca.

Zestawienie planowanych wydatków z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023 – 2025 przedstawia się następująco:

Rok 2023:

1. Wykonanie operatów szacunkowych wartości rynkowej lokali mieszkalnych i działek przeznaczonych do sprzedaży, wykonanie map, podziałów nieruchomości, wypisów z ewidencji gruntów, odpisów z ksiąg wieczystych , zmiany w księgach wieczystych – 50.000,00 zł,
2. Regulacja stanów prawnych – 40.000,00 zł
3. Wypłata odszkodowań za grunty przejęte pod budowę i poszerzenie dróg gminnych – 10.000,00 zł,

W latach 2023-2025 przewiduje się zbliżone dane w projekcie wydatków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku.

II.3. Prognoza w zakresie wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego użytkowania w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grupa użytkowników wieczystych wnosząca dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego będzie wносиła jednorazową opłatę przekształceniową, co spowoduje zwiększenie dochodów z opłat rocznych, a tym samym zwiększenie dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność. W latach 2023-2025 prognozuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Dobrzyca. Gmina nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Zestawienie planowanych dochodów osiągniętych z ww. opłat w roku 2023 przedstawia się w następujący sposób:

1. Dochody z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów – 18.000,00 zł
2. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów – 2.000,00 zł.

Zestawienie pozostałych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023-2025 przedstawia się w następujący sposób:
Rok 2023

1. Dochód ze sprzedaży lokalu użytkowego w trybie przetargowym położonego w m. Dobrzyca, ul. Koźmińska 8 – 50.000,00 zł
2. Dochody z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów – 18.000,00 zł
3. Dochody z użytkowania i służebności gruntów – 14.000,00 zł
4. Dochody z najmu i dzierżawy składników majątku – 89.000,00 zł
6. Dochody z tytułu dzierżawy obwodów łowieckich – 7.500,00 zł
7. Dochody z opłat eksploatacyjnych – 470.000,00 zł
8. Dochody za zajęcie pasa drogowego przy drogach gminnych – 112.000,00 zł
9. Dochody z tytułu najmu lokali – 155.000,00 zł
10. Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów – 2.000,00 zł

W latach 2024-2025 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

II.4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

W latach 2023-2025, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się wzrost wpływów gminnych z opłat za użytkowanie wieczyste. W związku z tym, że Gmina nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd nie przewiduje się też wpływów z tego tytułu.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych. W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się również aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych.

W latach 2023-2025 zostaną przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Dobrzyca.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Dobrzyca gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W latach 2023-2025 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będą:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat;
- 2) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności Gminy Dobrzyca do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- 3) przekazywanie do dzierżawy/najmu gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- 4) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- 5) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
- 6) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości: o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.


BURMISTRZ
mgr Jarosław Pietrzak

