

Zarządzenie nr 18/2024
z dnia 30.01.2024r.
Burmistrza Miasta i Gminy Żerków

W sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) i art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344 ze zm.) zarządzam, co następuje :

§1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żerków na lata 2024-2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Gminy.

§3

Zarządzenie wchodzi w Życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem : www.biuletyn.net oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Żerkowie.

Załącznik do Zarządzenia Nr 18/2024
z dnia 30.01.2024r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY ŻERKÓW**

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344 ze zm.)

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na 3 lata i zawierać ma on w szczególności:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości oraz zestawienie nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą :
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy,
3. Program zagospodarowania zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. 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 ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2024, 2025, 2026 rok w formach przewidzianych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. GOSPODAROWANIE ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Zasobem nieruchomości Gminy Żerków gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Żerków. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na :

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- wycenie nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczaniem należności za udostępnianie z zasobu nieruchomości,
- współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa,
- zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu, zamianie, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,

- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpisy w księgach wieczystych.

Gospodarowanie zasobem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

III. ZESTAWIENIE MIENIA GMINNEGO WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023R.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żerków: 195,1388ha o wartości 6.052.875,00zł, w tym :
 - użytki rolne 70,5628 ha
 - grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione lasy 5,1512 ha
 - grunty zabudowane i zurbanizowane 40,5246 ha
 - tereny komunikacyjne 72,0554 ha
 - grunty pod wodami 2,6759 ha
 - pozostałe tereny 4,1689 ha
2. Łączna liczba działek ewidencyjnych stanowiących własność Gminy Żerków wynosi : 509 z czego :
 - 23 położone w obrębie Antonin-Przybysław
 - 25 położonych w obrębie Bieździadów
 - 19 położonych w obrębie Brzóstków
 - 32 położone w obrębie Chrzan
 - 22 położone w obrębie Dobieszczynna
 - 11 położonych w obrębie Komorze
 - 11 położonych w obrębie Lgów
 - 11 położonych w obrębie Lisew
 - 14 położonych w obrębie Lubinia Mała
 - 37 położonych w obrębie Ludwinów
 - 19 położonych w obrębie Prusinów-Miniszew
 - 18 położonych w obrębie Raszewy
 - 13 położonych w obrębie Sierszew
 - 14 położonych w obrębie Stęgosz
 - 10 położonych w obrębie Śmielów
 - 5 położonych w obrębie Pogorzelica-Szczonów
 - 22 położone w obrębie Żerniki-Kretków
 - 17 położonych w obrębie Żółków
 - 186 położonych w obrębie miasto Żerków.
3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste – 15 działek o powierzchni łącznej 3,7746 ha, w tym :
 - na cele mieszkaniowe 0;
 - 3 działki na ogródki działkowe.
4. Nieruchomości rolne oddane w dzierżawę : 48,3012 ha
5. Nieruchomości oddane w trwały zarząd : 0,63 ha
6. Nieruchomości – tereny rekreacyjne wydzierżawiono MCT jednostce organizacyjnej Gminy Żerków o powierzchni 9,49 ha.
7. Nieruchomości oddane w użyczenie : 1,9756 ha gruntów, 1688m² powierzchni budynków.

Grunty stanowiące zasób gminy : 190,7342 ha.

IV. NABYCIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ GMINY ŻERKÓW

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Żerków w latach 2024-2026 będzie następować poprzez :

1. Zakup, zamianę.
2. Nieodpłatne nabywanie na własność Gminy nieruchomości, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy, na realizację zadań własnych (budowa nowych dróg, placów, obiektów sportowych – dotyczy nieruchomości nabywanych od Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i innych osób prawnych i fizycznych.
3. Komunalizację na podstawie ustawy – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.
4. Nabycie z mocy prawa nieruchomości niezabudowanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
5. Inne czynniki np. pierwokup, zamianę, spadek.
6. Przyjęcie nieruchomości w drodze darowizny.
7. Regulację z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych, a zajętych pod drogi publiczne, pompownie.
8. Inne formy przewidziane prawem.

V. PLANOWANE WYDATKI Z GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCIAMI.

Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości planowane są w 2024r. na poziomie 130.000,00zł

L.p.	Opis	Planowane wydatki
1.	Podziały geodezyjne, rozgraniczenia nieruchomości, ogłoszenia, zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, wyceny i inwentaryzacje nieruchomości, opłaty sądowe i notarialne, opłaty za wyłączenie gruntów.	130.000
2.	kupno nieruchomości.	0

Nie wyklucza się jednak nabycia nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych gminy lub w przypadku nałożenia obowiązków realizacji dodatkowych zadań. Nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych będących w zaplanowanym budżecie.

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2024-2026 przewiduje się zbycie w następujących formach :

- w drodze przetargu :

* sprzedaż 6 nieruchomości, w tym jedna z wydzielonymi zgodnie z miejscowym planem działkami budowlanymi.

- w drodze bezprzetargowej :

* sprzedaż 2 nieruchomości, w tym 13 lokali mieszkalnych.

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Żerków w ramach realizacji wniosków zainteresowanych osób nabyciem nieruchomości oraz podjętych uchwał Rady Miejskiej Żerkowa.

2. Użytkowanie wieczyste

Gmina Żerków systematycznie podejmuje działania zmierzające do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących jej własność.

- 1) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe w prawo własności zakończyło się.
- 2) Przewiduje się sprzedaż nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na rzecz użytkowników wieczystych. Sprzedaż będzie odbywała się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwale nr LXXVI/430/2023 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 14 grudnia 2023r., uchwale nr LXXVI/431/2023 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 14 grudnia 2023r. oraz uchwale nr LXXVI/432/2023 Rady Miejskiej Żerkowa z dnia 14 grudnia 2023r.

Dotychczasowe zasady nabywania gruntów przez użytkowników wieczystych zostały uzupełnione ustawą nowelizującą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (w skrócie: ustawa nowelizująca), która obowiązuje od dnia 31 sierpnia 2023 r. Aktualnie, wskutek wprowadzonych zmian, ugn przewiduje dwa tryby sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych tj. na zasadach ogólnych oraz z tzw. roszczenia. Sprzedaż na zasadach ogólnych została uzależniona od czasu trwania prawa użytkowania wieczystego, który wynosi minimum 10 lat. Oprócz tego, nowe przepisy zmieniły dotychczasowy sposób ustalania ceny sprzedaży gruntu oraz pomocy publicznej. Jednocześnie, ustawa nowelizująca wprowadziła do ugn tzw. przepisy epizodyczne zamieszczone w nowo dodanym dziale VIa pt. „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”. Przepisy w/w dziale przyznają użytkownikowi wieczystemu możliwość wystąpienia w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej na jego rzecz. Przy czym, posiadanie przez użytkownika wieczystego roszczenia o wykup gruntu jest uzależnione od spełnienia wymienionych w ustawie warunków. Tym samym, każdy wniosek złożony w tym trybie wymaga indywidualnego badania pod kątem spełnienia wymaganych warunków sprzedaży. Ponadto należy zauważyć, iż sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej jest uzależniona od jego indywidualnej decyzji.

Dochody z tytułu sprzedaży w dużej mierze zależą od woli nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych nieruchomości.

3. Trwały zarząd

Obecnie w zasobie Gminy Żerków pozostają 3 nieruchomości oddane w trwały zarząd jednej jednostce stanowiące działki ewidencyjne nr 285/3, 285/4, 285/5 o łącznej powierzchni 0,6300 ha. Na lata 2024-2026 nie jest planowana aktualizacja opłaty za trwały zarząd, ze względu na udzieloną 99% bonifikatę.

W latach 2024-2026 oddanie nieruchomości do zarządzania będzie następowało w zależności od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

4. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności.

W latach 2024-2026 wpływy z odpłatnego zbycia nieruchomości szacuje się na poziomie 3.500.000,00zł. Przy określaniu poziomu wpływu wzięto pod uwagę sporządzanie operatów szacunkowych, obsługę geodezyjną, nieruchomości które mają stanowić przedmiot zbycia oraz nieduże zainteresowanie zbywanymi nieruchomościami – organizowanie kolejnych przetargów z obniżoną ceną.

5. Podsumowanie.

L.p.	TYTUŁ DOCHODU		PROGNOZA WPŁYWÓW W ZŁOTYCH		
			2024	2025	2026
1.	Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego		17.340	17.340	19.000
2.	Opłaty roczne z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania		527,60	587,00	587,00
3.	Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu		106,53	106,53	106,53
4.	Opłaty z dzierżaw gruntów	Rolnych	14.610	16.000	16.000
		Nie rolnych	13.764	15.000	15.000
5.	Opłaty z najmu budynków	Mieszkalnych	88.000	92.000	92.000
		Nie mieszkalnych	39.000	39.000	39.000
6.	Wpływy z tytułu zbycia prawa własności		2.000.000	1.000.000	500.000

Spadek dochodów ze sprzedaży składników mienia komunalnego podyktowany jest małym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Wzrost zainteresowania nabywaniem nieruchomości występuje jedynie przy sprzedaży nieruchomości niezabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Planuje się kontynuowanie zawartych umów oddania nieruchomości w dzierżawę i użyczenie. W przypadku zakończenia ww. umów rozpatrywany będzie na bieżąco sposób dalszego korzystania z nieruchomości, w tym również przeznaczenie do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanych zawierane będą kolejne umowy w drodze przetargowej lub bezprzetargowej. Szacuje się, że powierzchnia terenów dzierżawionych będzie ulegać sukcesywnie zwiększeniu z uwagi na kontynuację i zawieranie umów dzierżaw na cele rolne.

Nie planuje się oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste.

Niezależnie od przedstawionych planów i kryteriów sprzedaży nieruchomości Burmistrz Żerkowa w uzasadnionych przypadkach może odmówić sprzedaży

w szczególności, gdy sprzedaż ta będzie sprzeczna z interesem i kierunkami rozwojowymi Gminy.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać mogą nieruchomości, których przeznaczenie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zapisami MPZP, podlegające wyburzeniom ze względu na zły stan techniczny jak również w stosunku do których Gmina ma sprecyzowane plany inwestycyjne.

Ewentualny wzrost dochodów Gminy Żerków będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości na terenie Gminy Żerków odbywać się będzie selektywnie w podziałach : czasowym, ilościowym i wartościowym.

Gmina Żerków gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Sporządził :

Hanna Wasielewska

Monika Arndt