

ZARZĄDZENIE NR 12/2023
WÓJTA GMINY KOCZAŁA

z dnia 14 lutego 2023 r.

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2023 - 2025”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2023 - 2025” o treści jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY KOCZAŁA

Grzegorz Pietrzak

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

Rozdział 1.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

1. Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2023-2025 stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat, który zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Koczała oddane w użytkowanie wieczyste,
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziom dochodów związanych udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłata z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - e) dochodów osiągniętych z dzierżaw i najmu nieruchomości,
 - f) dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - g) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Rozdział 2.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Koczała

1. Zasobem nieruchomości Gminy Koczała gospodaruje Wójt Gminy Koczała.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Koczała oraz o wpis w księgach wieczystych.

3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Koczała odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz aktami prawa miejscowego.

4. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Koczała, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Koczała.

5. Gminne zasoby mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i inwestycyjne gminy, w szczególności związane z realizacją zadań własnych gminy, budową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.

6. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy Koczała. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

Rozdział 3.

Zestawienie nieruchomości pozostających w gminnym zasobie Gminy Koczała

1. Nieruchomości gruntowe i sposób ich zagospodarowania, znajdujące się w zasobach Gminy Koczała.

Lp.	<i>Sposób gospodarowania</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	Grunty rolne	5.242,0000
2.	Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione	13,8728
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	358,0000
4.	Grunty pod wodami	411,0000
5.	Tereny oddane w użytkowanie wieczyste	11,6924
6.	Tereny oddane w najem i dzierżawę	30,8882
7.	Tereny, na których ustanowiono trwałe zarząd, użytkowanie lub służebność	1,0200
8.	Grunty oddane w użyczenie	4,3039
9.	Nieużytki	481,0000
10.	Tereny różne	1,0000
11.	Tereny komunikacyjne	116,9626
Razem:		6.671,7399

12. Zasób lokali użytkowych i mieszkalnych Gminy Koczała.

<i>Nazwa</i>	<i>Powierzchnia użytkowa budynków i lokali</i>
Budynki użytkowe	879,67 m ²
Lokale mieszkalne	1.706,22 m ²

13. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.

Lp.	<i>Grunty w użytkowaniu wieczystym</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	Bielsko	11,1498
2.	Koczała	0,4972
3.	Załęże	0,0454
Razem:		11,6924

Rozdział 4.

Prognoza wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Koczała w latach 2023-2025

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Koczała.

Powiększanie gminnego zasobu nieruchomości planowane w latach 2023-2025 będzie odbywało się w oparciu o zakup, komunalizację gruntów Skarbu Państwa, na mocy decyzji administracyjnych (wydzielenia nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenia dróg gminnych), nabywanie gruntów pod drogi gminne, nieodpłatne przejmowanie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa, a także w drodze innych czynności prawnych, np. poprzez zasiedzenie, wykonanie prawa pierwokupu, zamianę, spadek czy w drodze darowizny.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy Koczała i ich nabycie będzie odbywało się w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na rok 2023 i tych, które zostaną przewidziane w budżetach na kolejne lata, tj. 2024 i 2025.

2. Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Koczała.

- a) Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 i 2339) oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

- b) Gmina Koczała mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości będzie przeznaczać do sprzedaży:
- działki pod zabudowę mieszkaniową;
 - zbywanie nieruchomości w miarę potrzeb i składanych wniosków.
- c) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.
- d) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Koczała.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2023-2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

Rozdział 5.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Koczała w latach 2023 - 2025

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu oraz ich nabywaniem wyniosą w 2023 roku 15.000,00 zł i zostaną przeznaczone m.in. na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych;
- b) zakup wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz mapy;
- c) opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia granic);
- d) wycena nieruchomości, inwentaryzacja;
- e) ogłoszenia prasowe;
- f) opłaty notarialne i sądowe;
- g) wpisy w księgach wieczystych;
- h) odszkodowania za pozyskane grunty pod drogami;
- i) podatek od nieruchomości.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na tym samym poziomie.

Rozdział 6.

Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023-2025

1. W 2023 roku planuje się uzyskać dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste na poziomie 56.000,00 zł, z tytułu najmu i dzierżawy 95.000,00 zł, z tytułu sprzedaży składników majątkowych 165.500,00 zł.

2. W latach 2024 i 2025 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku. Ewentualny wzrost dochodów będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów.

3. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

Rozdział 7.

Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji celów publicznych. Gmina Koczała gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się

będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem i użyczenie.

Realizacja programu zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.