

ZARZĄDZENIE Nr 21/2017
WÓJTA GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA
z dnia 21 marca 2017 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 23 ust. 1 pkt 3 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2017 - 2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Budownictwa i Zagospodarowania Przestrzennego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
mgr Grzegorz Jakuc

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

KADCA PRAWNY
Anne Naborowicz
Bf-663

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH na lata 2017 - 2019

I. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) 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 gospodaruje Wójt Gminy Turośń Kościelna.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy cytowanej wyżej przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Zasobem nieruchomości Gminy Turośń Kościelna gospodaruje Wójt Gminy Turośń Kościelna, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości i zapewnienie jej wyceny,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących skład zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących: stwierdzenia nabycia własności, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości,
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Turośń Kościelna oraz o wpis w księgach wieczystych.

Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według ewidencji gruntów, powierzchnię nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Turośń Kościelna praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, wskazanie daty aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Turośń Kościelna oddanych w użytkowanie wieczyste, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

II. Plan wykorzystania zasobu zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości.
2. Prognozę:
 - a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

- b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) poziom wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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 gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2017 - 2019, w formach prawnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podejmowanymi w latach 2017 - 2019 uchwałami Rady Gminy Turośń Kościelna.

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości

Opracowaniem objęto nieruchomości stanowiące własność Gminy Turośń Kościelna. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31.12.2016 r. wynosi ogółem **362,8754 ha**, w tym:

– użytki rolne i sady	37,6336 ha
– lasy i grunty zadrzewione	9,2165 ha
– tereny zabudowane i zurbanizowane	22,4851 ha
– drogi	256,0246 ha
– nieużytki	12,7169 ha
– rowy i wody stojące	2,0617 ha
– kopalne	21,9808 ha
– tereny różne	0,7562 ha

Z zasobu udostępnione jest:

- gruntów pozostających w trwałym zarządzie samorządowych jednostek organizacyjnych - 2,6683 ha,
- gruntów w użytkowaniu wieczystym – 0,1212 ha,
- gruntów w dzierżawie i najmie – 0,2303 ha,
- grunty w użyczeniu – 2,8010 ha

2. Prognoza udostępniania nieruchomości w formie dzierżawy, użyczenia, najmu.

Nieruchomości pozostające w trwałym zarządzie samorządowych jednostek organizacyjnych (szkoły) o nr geod. 381 o pow. 1,0400 ha we wsi Turośń Kościelna, nr 79 o pow. 0,8800 ha we wsi Turośń Dolna i nr 50/1 o pow. 0,7483 ha we wsi Tołcze.

Nieruchomości, których trwałe rozdysponowanie nie jest możliwe przeznaczają się do wydzierżawienia, najmu lub użyczenia.

Stawka czynszu dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Turośń Kościelna określona została w zarządzeniu Nr 201/2013 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 20.02.2013 r.

Aktualnie Gmina Turośń Kościelna wydzierżawia pod stację telefonii komórkowej nieruchomość położoną we wsi Niewodnica Korycka - część działki nr 191/2 o pow.

0,0168 ha i nieruchomość położoną we wsi Turośń Kościelna – część działki nr geod. 483/1 o pow. 0,0140 ha. Roczne dochody z tytułu dzierżawy ww. działek szacunkowo wynosić będą 53 136,00 zł brutto.

Nieruchomość położona we wsi Niewodnica Kościelna o nr geod. 133/5 i część 240/16 o łącznej pow. 0,1995 ha zabudowana budynkiem dydaktycznym i gospodarczym została wynajęta do prowadzenia Przedszkola Niepublicznego „Puchatek” na czas nieokreślony. Roczne dochody z tytułu dzierżawy ww. działek szacunkowo wynosić będą 2 386,00 zł brutto.

Nieruchomość położona w obrębie wsi Niewodnica Kościelna o nr geod. 240/6 - część o pow. 1,5710 ha zabudowana budynkiem szkolnym i budynkiem gospodarczym użyczona została nieodpłatnie do prowadzenia Niepublicznej Szkoły Podstawowej na okres do sierpnia 2018 r.

Nieruchomość położona we wsi Markowszczyzna o nr geod. 251/3 o pow. 1,2300 ha użyczona została nieodpłatnie na cele rolnicze do kwietnia 2018 r.

Planuje się oddanie w dzierżawę kolejnych wolnych nieruchomości na okres do trzech lat oraz przedłużanie umów dzierżawy dotychczasowym dzierżawcom po podjęciu przez Radę Gminy uchwał w tym zakresie. W przypadku więcej niż jednego chętnego do dzierżawy wolnych nieruchomości na okres do 3 lat przeprowadzane będą przetargi nieograniczone.

W zasobie Gminy znajduje się 10 lokali użytkowych, budynki gospodarcze, garaże i inne pomieszczenia, wynajęte na prowadzenie działalności gospodarczej i na działalność statutową.

Stawki czynszu określa zarządzenia Nr 170/2012 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 03.10.2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych, budynków gospodarczych, garaży oraz innych pomieszczeń stanowiących własność Gminy Turośń Kościelna.

Szacunkowa roczna kwota z tytułu najmu lokali wyniesie około 86 000,00 zł.

Nie planuje się sprzedaży ani też nabycia nowych lokali.

3. Prognoza sprzedaży nieruchomości.

W zasobie gminy znajduje się 18,5545 ha gruntów położonych na terenie Gminy Turośń Kościelna przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne - działki budowlane. W 2016 r. sprzedana została 1 działka budowlana a do sprzedaży pozostało 41 działek.

Wartość szacunkowa sprzedaży nieruchomości wyniesie około 1 200 000,00 zł a sprzedaż planowana jest w latach 2017-2019 i następnych w zależności od popytu na działki.

W latach 2017-2019 roku planowane jest wykonanie uzbrojenia terenu działek budowlanych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną oraz utwardzenie drogi.

W zakresie wydatków związanych ze zbywaniem nieruchomości oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu głównymi kosztami są koszty związane ze sporządzaniem operatów szacunkowych, ogłoszeń w prasie oraz dokumentacji geodezyjnej. Biorąc pod uwagę ich poziom z lat ubiegłych oraz zaplanowane działania mogą one kształtować się w granicach 25 000,00 zł rocznie.

Sprzedaż nieruchomości pozostających w zasobie uzależniona będzie od popytu na określone nieruchomości i do sprzedaży planuje się przeznaczać jedynie nieruchomości, które nie są planowane do wykorzystania na potrzeby gminy. W miarę napływu wniosków uruchamiana będzie procedura sprzedaży, po podjęciu przez Radę Gminy uchwały zezwalającej na zbycie nieruchomości dla każdego przypadku oddzielnie.

4. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Turośń Kościelna w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w celu zapewnienia możliwości realizacji zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych. Ponadto planuje się nieodpłatne nabywanie nieruchomości od osób fizycznych, które zwrócą się z wnioskiem o przekazanie do zasobu nieruchomości Gminy, bez względu na ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej przez Starostwo Powiatowe regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa przewidzianych do przekazania Gminie, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, będzie to uzależnione od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych oraz od możliwości przeznaczenia odpowiednich środków z budżetu Gminy na nabycie.

W razie konieczności dokonania innych nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku zapewnienia odpowiednich środków na ten cel w budżecie gminy.

Ponadto organ wykonawczy będzie kierował wnioski o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych niezbędnych do realizację zadań własnych.

Wydatki związane z nabywaniem działek w drodze umowy notarialnej oraz z mocy prawa pod drogi gminne szacowane są na kwotę 250 000,00 zł rocznie.

Wydatki związane z regulowaniem stanów prawnych nieruchomości 5 000,00 zł rocznie.

Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Turośń Kościelna oddanych w użytkowanie wieczyste .

Grunty stanowiące własność Gminy Turośń Kościelna oddane w użytkowanie wieczyste stanowią powierzchnię 0,1212 ha.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzona była w 2011 r.

Roczne wpływy opłat z tytułu użytkowania wieczystego planuje się uzyskać w wysokości 382,65 zł. W kolejnych latach, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości zostaną przeprowadzone kolejne aktualizacje opłat.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Turośń Kościelna gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania

Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości gruntowych jest sprzedaż w drodze przetargu oraz sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Wójt Gminy Turośń Kościelna wyznacza nieruchomości i podaje do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości, które mają być przedmiotem zbycia.

WÓJT

mgr Grzegorz Jękuć

Wójt Gminy