

ZARZĄDZENIE NR 178/2021
WÓJTA GMINY KOŁACZKOWO

z dnia 19.04.2021 r.

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kołaczkowo na lata 2021-2023 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam stanowisku do spraw gospodarowania mieniem.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Kołaczkowo

/-/ Teresa Waszak

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOŁACZKOWO NA LATA 2021-2023

Zgodnie z art.24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art. 25 ust. 2 a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plany zawierają w szczególności:

- I.** Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.
- II.** Prognozę dotyczącą:
 1. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 3. poziomu wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
 4. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.
- III.** Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kołaczkowo na lata 2021-2023 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Kołaczkowo.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, stosownie do wiążących organ wykonawczy gminy ustaleń wynikających z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Gminy Kołaczkowo, w tym w szczególności z uchwał budżetowych.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOŁACZKOWO

W zasobie stanowiącym własność Gminy Kołaczkowo na dzień 31.12.2020 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 228,0309 ha, w tym:

- zasób gminy 211,8070 ha,
- przekazane w bezpłatne użyczenie - 0,3700 ha,
- wieczyste użytkowanie 8,4153 ha,
- grunty pozostające w trwałym zarządzie 7,4386 ha.

Gmina Kołaczkowo nie posiada akcji i udziałów w spółkach.

II. PROGNOZA

1. PROGNOZA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU

a) Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2021- 2023 następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę,
- komunalizację - nabycie 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. Nr 32, poz. 191 ze zm.),
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.) na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2021-2023 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki w Poznaniu, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Kołaczkowo zamierza w latach 2021-2023 nabyć do gminnego zasobu nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: działka nr 263/3 obręb Zieliniec, działka nr 47/1 obręb Łagiewki, działka nr 68/11 obręb Gorazdowo, działki nr 98/3 i 322/2 obręb Sokolniki oraz działki nr 38/2 i 34/8 obręb Bieganowo.

b) Udostępniania nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Gmina Kołaczkowo zamierza sprzedać w latach 2021-2023 następujące nieruchomości:

Oznaczenie ewidencyjne działki	Lokalizacja	Powierzchnia (ha)
49/8	Borzykowo	1,0000
49/9	Borzykowo	3,5100

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali, zgodnie z Uchwałą nr XXXVII/198/98 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych oraz udzielania zgody na bonifikaty przy sprzedaży tych lokali i określenia stawek oprocentowania przy sprzedaży na raty, zmienioną uchwałą nr XXIV/144/2001 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 6 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/198/98 w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych oraz udzielania zgody na bonifikaty przy sprzedaży tych lokali i określenia stawek oprocentowania przy sprzedaży na raty. Sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach uzależniona będzie od zainteresowania najemców zakupem mieszkań.

Uchwałą Nr XXIX/198/2017 Rady Gminy w Kołaczkowie z dnia 26 lipca 2017 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017 - 2025. Wieloletni program zawiera prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dzierżawa i najem

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2021-2023 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą oraz dzierżaw rolnych. Gmina Kołaczkowo na dzień 31 grudnia 2020 r. posiadała zawarte 23 umowy dzierżawy, z czego 21 dotyczyły gruntów rolnych, natomiast pozostałe 2 gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę i najem wynosi 29,9188 ha. W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Gmina Kołaczkowo posiadała zawartych pięć umów najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 810,60 m² oraz osiemnaście umów najmu lokali mieszkalnych.

Najem lokali Gmina prowadzi zgodnie z Uchwałą nr XXIV/171/2020 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kołaczkowo. W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

Użyczenie

Gmina Kołaczkowo może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040) w roku 2019 z mocy w/w ustawy przekształcona w prawo własności została jedna nieruchomość. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowo.

2. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2020 wyniosły 6 455,52 zł. W latach 2021- 2023 przewiduje się utrzymanie wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu przeznaczone są m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi,
- utrzymania nieruchomości będących w zasobie,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

3. PROGNOZA POZIOMU WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Gminy Kołaczkowo w 2020 r., to kwota 46 982,56 zł. Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu będą kształtowały się na zbliżonym poziomie.

4. PROGNOZA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH

W roku 2020 obowiązywała nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd. Ponieważ od ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste upłynął okres 3 lat, w latach 2021-2023 przeprowadzona zostanie aktualizacja ww. opłaty.

III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KOŁACZKOWO

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Kołaczkowo w latach 2021-2023 odbywać się będzie 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 działalność inwestycyjną. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Kołaczkowo. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Kołaczkowo. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.