

Załącznik do
Zarządzenia nr 142
Burmistrza Miasta
i Gminy Wiskitki
z dnia 27 grudnia 2023 roku

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY WISKITKI NA LATA 2023-2025

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 24 oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. – dalej jako „ustawa”).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy, 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 Gminy Wiskitki gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki, w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnienie wyceny nieruchomości;
- 3) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 5) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- 6) wydierżawianie, wynajem, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miasta i Gminy Wiskitki; zgoda Rady Miasta i Gminy Wiskitki jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 8) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- 9) sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 10) przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych;
- 11) dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) wyposażanie nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz art. 24 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

I. Zestawienie nieruchomości zasobu nieruchomości Gminy Wiskitki na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- 1) miejscowości położenia nieruchomości;
- 2) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości;
- 3) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

II. Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- 3) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wiskitki, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 4) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wiskitki, jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd;

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Wiskitki na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań w zakresie gospodarowania mieniem Gminy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

I. Zestawienie nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości Gminy Wiskitki:

1. Do gminnego zasobu należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Wiskitki szczegółowo przedstawione w poniższych tabelach:

Tab. 1. ZESTAWIENIE UŻYTKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI GMINY WISKITKI:

Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
Drogi	220,0697
Grunty orne	48,0511
Grunty pod rowami	2,8745
Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	2,7693
Grunty rolne zabudowane	1,2256
Grunty zadrzewione i zakrzewione	0,136
Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	12,1374
Inne tereny komunikacyjne	0,0312
Inne tereny zabudowane	11,3403
Lasy	3,4611
Łąki trwałe	5,9917
Nieuzytki	20,1257
Pastwiska	8,147
Tereny mieszkaniowe	1,9233
Tereny przemysłowe	0,995
Tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	2,868
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	8,2724
Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,2949
suma [ha]	350,7142

Tab. 2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI GMINY WISKITKI W PODZIALE NA OBRĘBY GEODEZYJNE:

Obręb geodezyjny	Powierzchnia [ha]
ALEKSANDRÓW	2,1708
ANTONIEW	14,7595
BABSKIE BUDY	2,57
CYGANKA	4,7483
CZERWONA NIWA PARCEL	9,2218
CZERWONA NIWA WIEŚ	0,9024
DUNINOPOL	4,7486
DZIAŁKI	19,2034
FELIKSÓW	2,777
FRANCISZKÓW	13,428
GUZÓW	48,2729
HIPOLITÓW	5,1657
JANÓWEK	5,5366
JESIONKA	13,8713
JÓZEFÓW	2,6774
KAMIONKA	3,3781
ŁUBNO	10,4234
MIEDNIEWICE	9,9925
MORGI	0,1402
NOWA WIEŚ	8,9815
NOWE KOZŁOWICE	4,6847
NOWY DRZEWICZ	3,8297
NOWY ORYSZEW	4,7387
ORYSZEW OSADA	5,9146
PODBUSZYCE	1,5325
PODORYSZEW	1,6939
POPIELARNIA	7,1562
PROŚCIECIEC	2,8812
RÓŻANÓW	5,4363
SMOLARNIA	4,3483
SOKULE	9,7255
STARA WIEŚ	1,4396
STARE KOZŁOWICE	5,7356
STAROWISKITKI	9,883
STAROWISKITKI PARCELE	1,5886
STARY DRZEWICZ	4,1129
TOMASZEW	8,5546
WISKITKI	72,2629
WOLA MIEDNIEWSKA	12,226
Suma [ha]:	350,7142

2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste: 0,00 ha

3. Zasób mieszkaniowy obejmuje 65 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 2 127,20 m².

Na dzień 15.12.2023 r. wolne są lokale mieszkalne w następujących lokalizacjach:

- Wiskitki, ul. Strażacka 6 – 5 lokali;
- Wiskitki, ul. Plac Wolności 19 – 2 lokale;

- Wiskitki, ul. Plac Wolności 15 – 1 lokal;
- Wiskitki, ul. Kościuszki 27 – 3 lokale;

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu Gminy udostępniane są w następujący sposób:

- w użyczeniu są budynki i lokale o łącznej powierzchni 3 738,71 m²,
- wydierżawione są budynki o łącznej powierzchni 867,00 m²,
- wynajmowane są budynki o łącznej powierzchni 227,00 m²,
- wynajmowane są lokale na cele prowadzonej działalności gospodarczej o łącznej powierzchni 1 130,76 m².

II. Prognozy

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z gminnego zasobu będą udostępniane na dotychczasowych zasadach.

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia przez wnioskodawców warunków przewidzianych prawem;
- sprzedaż lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z udziałem w gruncie na rzecz nabywcy;

W latach 2023 – 2025 planuje się przeznaczyć do sprzedaży następujące nieruchomości:

- obręb Wiskitki, działki o nr ewidencyjnych: 227/9, 227/10, 230/1, 230/2, 231/1, 231/2, 236/2, 122/14;
- obręb Guzów, działki o nr ewidencyjnych: 346, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362, 363;
- obręb Franciszków, działki o nr ewidencyjnych: 38/5, 38/6, 38/7;

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się za zgodą Rady Miasta i Gminy Wiskitki, wyrażoną w formie odrębnych uchwał, po uprzednim przeanalizowaniu nieruchomości pod kątem stanu prawnego i faktycznego, a także jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne gminy. Nieruchomości z gminnego zasobu zbywane są w formie przetargu.

W drodze bezprzetargowej nieruchomości mogą być zbywane w przypadkach określonych w przepisach prawa.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu

Nieruchomości, które nie zostaną przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy lub użyczenia. Zakłada się gospodarowanie nieruchomościami przeznaczonymi do wynajmowania i wydierżawienia, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Formy nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości następuje według potrzeb, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy i planowanymi do

realizacji inwestycjami, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych w drodze:

- kupna;
- zamiany;
- darowizny;
- komunalizacji – nabywanie praw własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku o przepisach wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.);
- decyzji administracyjnych, w szczególności wydawanych na podstawie: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 29 czerwca 1963 roku o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, ustawy z dnia 13 października 1998 roku – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;
- innych czynności przewidzianych prawem np. wykonywania prawa pierwokupu, zasiedzenia.

Nabywanie nieruchomości w latach 2023 – 2025 będzie realizowane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że roczne wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 98 500,00 zł. Powyższa kwota planowana jest z przeznaczeniem na następujące wydatki: sporządzanie operatów szacunkowych, usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi nieruchomości, opłaty sądowe oraz koszty sporządzania aktów notarialnych, ogłoszenia w prasie o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia, sprzedaży, zamiany, ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości.

Szacowana kwota wydatków nie obejmuje kosztów zakupu za nabywane nieruchomości. Wydatki związane z zapłatą za nabywane nieruchomości będą określone w uchwale budżetowej na dany rok, a ich ostateczna wysokość wynikać będzie z wykonywanych operatów szacunkowych.

3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wiskitki, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Nie przewiduje się wpływów z tego tytułu ze względu na brak nieruchomości w zasobie Gminy Wiskitki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd.

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Wiskitki, jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd

Nie przewiduje się przeprowadzania aktualizacji opłat ze względu na brak nieruchomości w zasobie Gminy Wiskitki oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd.

III. Program gospodarowania nieruchomościami zasobu Gminy Wiskitki

Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

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, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miasta i Gminy Wiskitki podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata. Uchwały Rady Miasta i Gminy Wiskitki będą wymagane również w sytuacji, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Z up. BURMISTRZA

/-/

inż. Łukasz Boczkowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA
MIASTA I GMINY WISKITKI