

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stara Kornica na lata 2018 - 2020

Część I

Podstawa prawna i postanowienia ogólne

§ 1. Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stara Kornica stanowi art 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), dalej zwaną ustawą.

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,
- są przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art. 25 w związku z art. 23 ustawy gminnym zasobem nieruchomości Gminy Stara Kornica gospodaruje Wójt Gminy Stara Kornica w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 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,
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej,
- sporządzanie planów wykorzystywania zasobu,
- przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych,
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,

- w miarę możliwości wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy plan wykorzystywania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania 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) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

§ 2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stara Kornica opracowuje się na lata 2018 – 2020.

§ 3. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy Stara Kornica. 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 przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami Rady Gminy Stara Kornica związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

Część II Mienie Gminy Stara Kornica

§ 1. Do zasobu nieruchomości Gminy Stara Kornica należą:

| | liczba działek ewidencyjnych: | powierzchnia: |
|--|----------------------------------|--------------------|
| nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste | 623 | 207,0718 ha |
| nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy | 0 | 0,0000 ha |
| ogółem: | 623 | 207,0718 ha |

Część III

Prognoza dotycząca wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Stara Kornica

§ 1. **Nabywanie nieruchomości** na rzecz Gminy Stara Kornica w latach 2018 – 2020 będzie następowało poprzez:

- a) kupno, darowiznę, zamianę;
- b) komunalizację;
- c) nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- d) inne czynności prawne np.: wykonanie prawa pierwokupu, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz innych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na rzecz Gminy Stara Kornica i w związku z tym systematyczne powiększanie się powierzchni gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2018 - 2020. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może w okresie obowiązywania planu wejść do zasobu – uzależnione jest to od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki, od liczby postępowań, od czasu trwania postępowań sądowych oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy Stara Kornica. W latach 2018 – 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

§ 2. **Zbywanie nieruchomości:**

- a) w latach 2018 – 2020 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego:

- 1 nieruchomość położoną w obrębie Czeberaki, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy usług publicznych,
 - 1 nieruchomość położoną w obrębie Szpaki Kolonia, przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod teren zabudowy obsługi produkcji rolnej;
- b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;
- c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

§ 3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Stara Kornica

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia.

Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy lub sołectwom w celu realizacji ich zadań.

Plan wykorzystywania gminnego zasobu nieruchomości zakłada na lata 2018 – 2020 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w **dzierżawę** gruntów komunalnych. Zmiany mogą nastąpić poprzez zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w **najem lokali użytkowych**. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w **najem lokali mieszkalnych**. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

§ 4. Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. W sytuacji konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie nieruchomości będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosły 5.623,84 zł / rok.

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

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

W kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne.

Przewiduje się nabycie działek poprzez przeprowadzenie transakcji zamiany gruntów na potrzeby wykonywania zadań gminy. Wartości gruntów podlegających zamianie zostaną odpowiednio określone w aktach notarialnych. Zamiany gruntów zostaną dokonane wraz z ewentualną ekwiwalentną dopłatą.

Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy Stara Kornica.

§ 5. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

1) Gmina Stara Kornica w latach 2018 – 2020 nie przewiduje wpływów osiągniętych z opłat lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, gdyż aktualnie nie oddano i nie planuje się do oddania nieruchomości komunalnych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd.

2) Dochody z dzierżawy, najmu i użyczenia

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że dochód, z tytułu umów dzierżawy i najmu, w latach 2018 – 2020 utrzyma się na poziomie 176.068,63 zł / rok. Dochód będzie uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

Wpływy z powyższych tytułów zwiększać się będą corocznie o około wysokość wskaźnika inflacji.

Kwota powyższa nie obejmuje dochodów z tytułu sprzedaży działek. Dochody za sprzedaż będą określone w aktach notarialnych.

3) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie

Na lata 2018 – 2020 zaplanowano sprzedaż co najmniej dwóch nieruchomości, położonych w obrębach:

a) Czeberaki – teren szkoły podstawowej – dz. ewid. nr 331,

b) Szpaki Kolonia – teren bazy SKR – dz. ewid. nr 91/1,

i oszacowano dochód ze sprzedaży w wysokości ok. 150.000,00 zł.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż i planów inwestycyjnych gminy.

Część IV

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

§ 1. Gmina Stara Kornica gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

§ 2. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy.

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.

§ 3. Planuje się pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, tereny szkolne, tereny pod administracją, drogi gminne oraz pozostałe nieruchomości niebędące przedmiotem udostępnienia.

§ 4. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

§ 5. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, może być prowadzona sprzedaż gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) – na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

§ 6. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Stara Kornica, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

§ 7. W latach 2018 – 2020 zakłada się kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia będą obejmować wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

§ 9. W zaistniałych sytuacjach przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie powstałych stanów prawnych tych nieruchomości w księgach wieczystych.

§ 10. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Wójt Gminy Stara Kornica
mgr. Władysław Hawryluk