Zarządzenie Nr 44.2023
Wójta Gminy Banie
z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości 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 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY
mgr Arkadiusz Augustyniak

INSPEKTOR
Mariusz Gała

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Gospodarowanie gminnym zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen tych nieruchomości, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów.

Zgodnie z ww. przepisem do obowiązków wójta należy również sporządzanie planu wykorzystania nieruchomości gminnych wchodzących w skład zasobu.

Załącznik do zarządzenia nr 44.2023
Wójta Gminy Banie
z dnia 30 marca 2023 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2023-2025

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

Plan wykorzystania 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 dotyczącą:
   a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
   b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
   c) wpływów osiągniętych 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.
Rada Gminy Banie nie jest związana z ustaleniami niniejszego planu.

II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

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

Oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób prawnych i fizycznych pozostaje 4,0212 ha gruntów.

Na dzień 31.12.2022 r. gmina Banie posiadała ustalone prawa do 1202 szt. działek gruntu o łącznej powierzchni 496,4292 ha, stanowiących:

L.p.	Sposób zagospodarowania	Powierzchnia w ha
1	Tereny zabudowane	30,8340
2	Tereny niezabudowane	97,3975
3	Tereny zieleni, tereny zadrzewione oraz lasy	13,1008
4	Drogi	272,8901
5	Rowy i wody	17,0700
6	Nieużytki	60,4518
7	Tereny różne	0,6638
8	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	4,0212

Wśród powyższych nieruchomości znajdują się m.in. obiekty:

a) przekazane w trwały zarząd placówkom oświatowym - 2,4128 ha, (4 obiekty: 3 szkoły i przedszkole w Baniach);

b) przekazane w użyczenie:
   - na rzecz Domu Kultury w Baniach pozostaje nieruchomość zabudowana o powierzchni 0,0796 ha,
   - na rzecz Gminnej Biblioteki Publicznej 2 lokale o łącznej powierzchni 117,70 m^2 w Baniach i Lubanowie;

c) przekazane w administrowanie i eksploatację na rzecz firm obsługujących ujęcia wody w Gminie Banie oraz oczyszczalnie ścieków w Baniach, Lubanowie i Babinku o powierzchni ogółem 3,8908 ha;

d) wydzierżawione na rzecz osób prawnych i fizycznych 25,9888 ha;

e) nieruchomości wpisane do rejestru zabytków:
   - zespół zamkowy w Swobnicy o powierzchni 7,2370 ha,
   - park Lubanowo o powierzchni 1,2374 ha,
   - park Babinek o powierzchni 2,6221 ha;

f) 62 nieruchomości pozostają współwłasnością Gminy Banie i osób fizycznych oraz prawnych, w tym 47 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 6 zabudowanych budynkami gospodarczymi, 5 stanowiących drogi dojazdowe oraz 4 nieruchomości niezabudowane.

Prawo użytkowania wieczystego przysługuje gminie w stosunku do 1,3867 ha.

W zasobie gminy znajdują się również nieruchomości komunalne oddane w najem.
Na zasadzie najmu oddanych jest łącznie 102 lokale mieszkalne i 112 lokali użytkowych (w tym pomieszczenia gospodarcze i garaże), przy czym:

- 30 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz 72 w budynkach stanowiących współwłasność,
- 49 lokali użytkowych znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz 63 w budynkach stanowiących współwłasność.

III. Prognoza

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

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd, ustanowienia służebności oraz zajęcia w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej, a także przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Banie odbywać się będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z realizacją zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Zakłada się również nabywanie innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie ulegała zmniejszeniu bądź to na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników nieruchomości niemieszkalnych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, bądź też wskutek zmian przepisów prawa.

W latach 2023-2025 przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic będących własnością Gminy Banie – np. wznawianie granic, ewentualnie rozgraniczenia, a także połączenia działek.

2. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na lata 2023-2025 zakłada się zbliżony poziom wydatków związanych z gospodarowaniem zasobem.

W ramach wydatków konieczne jest zapewnienie środków na wycenę nieruchomości udostępnianych z zasobu oraz nabywanych do niego, opracowania geodezyjne, opłaty oraz środki na wykup nieruchomości. Podejmowane również będą 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, o stwierdzenie nabycia spadku czy też nabycie własności nieruchomości. Składane również będą wnioski o wpisy w księgach wieczystych.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwie będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2023-2025 przewiduje się zakup nieruchomości związanych z realizacją celów publicznych zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

Rodzaj wydatku	Lata		
	2023	2024	2025
Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu (wycena nieruchomości, usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia, ogłoszenia prasowe, koszty sądowe)	50 000	55 000	60 000
Koszty zakupu praw do nieruchomości	xxx	xxx	xxx
Koszt wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	xxx	xxx	xxx

3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Banie oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów gmina osiąga dochody w wysokości 46 482 zł rocznie.

Szacuje się zmiany w wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości ok. 10-15%.

Nie przewiduje się wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż nieruchomości gminne są przekazane w trwały zarząd jedynie jednostkom oświatowym. Zgodnie zaś z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2082) jednostki oświatowe zwolnione są opłat z tytułu trwałego zarządu.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Organ wykonawczy Gminy będzie gospodarował gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.
Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W latach 2023-2025 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymywanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia.
Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu – zwłaszcza działki przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem.
Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą również lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, głównie na rzecz ich najemców.
W latach 2023 – 2025 przewiduje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie od 1 300 000 zł do 1 500 000 zł.
Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości, wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycie własności gruntów przez użytkowników wieczystych, jak również wniosków w sprawie zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

ROK	Wartość planowanej sprzedaży w zł	Wpływy z tytułu opłat za udostępnianie nieruchomości, w tym najmu i dzierżawy w zł	Wydatki na remonty obiektów budowlanych wchodzących do zasobu w zł
2023	300 000	1 300 000	250 000
2024	400 000	1 400 000	280 000
2025	400 000	1 500 000	320 000

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Banie, w formach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawie Kodeks Cywilny oraz innych uregulowaniach prawnych.