

**ZARZĄDZENIE NR 1/2024
WÓJTA GMINY WĄPIELSK**

z dnia 10 stycznia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wąpielsk
w latach 2024-2026”**

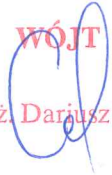
Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40), art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wąpielsk w latach 2024-2026” w brzemieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Kierownika Referatu Infrastruktury.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Wójt Gminy Wąpielsk

WÓJT

mgr inż. Dariusz Górski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 344) 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. Zasobem nieruchomości gminy Wąpielsk gospodaruje Wójt Gminy Wąpielsk. Gospodarowanie gminnym zasobem polega m.in. na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu, zamianie, przekazywaniu w trwałe zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Wąpielsk odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 przywołanej wyżej ustawy. Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Sporządzanie planu polega na podejmowaniu czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan wykorzystania zasobu pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości, a następnie określania na ich podstawie celów gospodarowania, co w efekcie prowadzi do racjonalnego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami zasobu.

Na podstawie art. 25 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera 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 nabywaniem 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.

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste na dzień 31 grudnia 2023 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., Gmina Wąpielsk była właścicielem gruntów o powierzchni łącznej 108,2887 ha, w tym:

L.p.	Sposób zagospodarowania	Powierzchnia
1	Użytki rolne	16 ha 4527 m ²
2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1 ha 3874 m ²
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane (w tym drogi)	86 ha 8824 m ²
5	Grunty pod wodami	62 m ²
6	Nieużytki	3 ha 56 m ²
Suma		108 ha 2887 m ²

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich, co do których Gmina Wąpielsk posiada tytuł własności.

2. Prognozy dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępniania nieruchomości z zasobu

– **Nabywanie nieruchomości do zasobu**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wąpielsk w latach 2024 – 2026 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę i darowiznę.
2. 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.
3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z ustawą z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz zgodnie z ustawą o z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a także zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
4. Inne czynności prawne: prawo pierwokupu, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Wąpielsk z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu bądź samoistnym posiadaniu Gminy Wąpielsk, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2024-2026 podobnie jak w latach poprzednich, będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to między innymi od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Kujawsko – Pomorski Urząd Wojewódzki w Bydgoszczy, sądu oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

– **Zbywanie nieruchomości z zasobu**

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Gminy Wąpielsk wyrażoną w odrębnych uchwałach.

Dzierżawa nieruchomości Gminy Wąpielsk w latach 2024-2026 odbywała się będzie w oparciu o dotychczas zawarte umowy dzierżawy, bądź nowe które zostaną zawarte na wniosek zainteresowanych podmiotów.

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

Na podstawie analizy szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

Tytuł wydatku	Rok		
	2024	2025	2026
Wycena nieruchomości	4000 zł	4000 zł	4000 zł
Usługi geodezyjne	10000 zł	10000 zł	10000 zł
Opłaty notarialne i sądowe	5000 zł	5000 zł	5000 zł
Sporządzanie wypisów, wyrysów z ewidencji gruntów	5000 zł	5000 zł	5000 zł
Opłaty za ogłoszenia prasowe	2000 zł	2000 zł	2000 zł

Kwoty powyższe nie obejmują kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Z kolei wysokość wydatków w latach 2024-2026 związana z wpłatą odszkodowań za nieruchomości przejęte na rzecz Gminy Wąpielsk zgodnie z zapisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych będzie zależna od ilości realizowanych inwestycji drogowych w powyższym trybie.

4. Prognozowane dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości wg. poszczególnych form użytkowania

Tytuł dochodu	Rok		
	2024	2025	2026
Opłata za użytkowanie wieczyste	148,08 zł	148,08 zł	148,08 zł
Opłata za dzierżawę nieruchomości	705 zł	820 zł	820 zł
Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	1295,89 zł	1295,89 zł	1295,89 zł

5. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Wąpielsk

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata. Aktualizacja dokonywana jest po analizie, w wyniku której potwierdzony zostanie wzrost cen nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż poprzednia analiza przeprowadzona w ciągu ostatnich trzech lat wykazała, iż ceny nie uległy zmianie w znaczący sposób, kolejne aktualizacje zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu cen nieruchomości na rynku lokalnym. Ponadto na względzie trzeba mieć fakt, iż sporządzenie operatów szacunkowych może przewyższać znacząco kwotę jaką uzyskiwana jest z tytułu opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co rodzi wątpliwości co do zasadności sporządzenia tejże dokumentacji.

6. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Wąpielsk w latach 2024-2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno – bytowe i realizację zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana

dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Wąpielsk. Ewentualna sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Wąpielsk. Oddanie z kolei nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Jednocześnie planuje się obciążenie nieruchomości z gminnego zasobu służebnościami gruntowymi lub przesyłu.

Zwiększenie lub udostępnianie zasobu nieruchomości Gminy Wąpielsk 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.