

ZARZĄDZENIE NR 410/2023
WÓJTA GMINY KOŁACZKOWO

z dnia 12 października 2023 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 2023 r. poz. 344) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kołaczkowo na lata 2024-2027 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 2024-2027

Zgodnie z art.24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) 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 2024-2027 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 31.12.2022 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 235,1994 ha, w tym:

- zasób gminy 219,3262 ha,
- przekazane w bezpłatne użyczenie - 0,6240 ha,
- wieczyste użytkowanie 7,8106 ha,
- grunty pozostające w trwałym zarządzie 7,4386 ha.

Gmina Kołaczkowo nie posiada akcji, posiada natomiast 20 udziałów, o wartości nominalnej 1 000,00 zł każdy w Spółce Oświetlenie Uliczne i Drogowe sp. z o.o. z siedzibą w Kaliszu, ul. Wrocławska 71A, zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000081004.

II. PROGNOZA

1. PROGNOZA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU

a) Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2024- 2027 następowało 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 2023 r. poz. 344), 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 2023 r. poz. 162),
- 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 2024-2027 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 2024 - 2027 nabyć do gminnego zasobu m.in. nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: działka nr 34/8, 38/2 obręb Bieganowo, działka nr 143/3 obręb Borzykowo, działki nr 118 i 88/10 obręb Grabowo Królewskie, działka nr 241/2 obręb Sokolniki, działka nr 64 obręb Żydowo.

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 2024-2027 następujące nieruchomości:

Oznaczenie ewidencyjne działki	Lokalizacja	Powierzchnia (ha)
49/11	Borzykowo	0,9756
49/13	Borzykowo	3,4230

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 Kołaczkanie 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 należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dzierżawa i najem

Program gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2024-2027 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą oraz dzierżaw rolnych. Gmina Kołaczkowo na dzień 31 grudnia 2022 r. posiadała zawarte 23 umowy dzierżawy gruntów rolnych oraz dwie umowy dzierżawy gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę i najem wynosi 31,4183 ha. W latach 2024-2027 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 2022 roku Gmina Kołaczkowo posiadała zawartych pięć umów najmu lokali użytkowych o łącznej pow. użytkowej 810,60 m² oraz szesnaście 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 2024-2027 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.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Gmina Kołaczkowo posiadała zawartych siedemnaście umów użyczenia lokali o łącznej pow. użytkowej 1664,67 m².

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 2022 r. poz. 1495) 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 2022 wyniosły 15 594,49 zł. W latach 2024 - 2027 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 przeznaczane 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 WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Gminy Kołaczkowo w 2022 r., to kwota 79 534,53 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 WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH

W roku 2022 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 2024-2027 przeprowadzona zostanie aktualizacja ww. opłaty.

III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KOŁACZKOWO

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Kołaczkowo w latach 2024-2027 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.