

**ZARZĄDZENIE NR 0050/45/2023**

**Wójta Gminy Święciechowa**

**z dnia 07 marca 2023r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa  
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 2023r. poz. 40 ), art. 25 ust. 1- 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2023 r. poz. 344)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.**

Wykonanie zarządzenia powierza się inspektorowi ds. gospodarki gruntami

**§3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa na lata 2023-2025**

### **Podstawa prawna**

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

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
  - a) 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) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Święciechowa zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na lata 2023- 2025 i przedstawia on jedynie główne kierunki działania. Założenia dotyczą w szczególności zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej .

Gminny Zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

**1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.**

**Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022r. wynosiła 509,9511 ha w tym:**

- grunty rolne- 59,1180 ha,
- lasy 17,3132 ha,
- ogrody działkowe- 30,6390 ha ,
- tereny rekreacyjne -13,6652 ha,
- tereny komunikacyjne – 225,6193ha,
- pozostałe grunty 163,5964 ha.

**Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obręby**

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1	Lasocice	3	26,5421
2	Gołanice	1	0,0382
2	Przybyszewo	1	0,0369
3	Święciechowa	10	42,1023
4	Niechłód	1	0,1200
5	Strzyżewice	3	65,2100
6	Henrykowo	8	2,2617
	<b>Razem</b>	<b>27</b>	<b>136,3112</b>

**2. Prognozy:**

**a) Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**

Aktualnie Gmina Święciechowa posiada oddany w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 136,3112 ha w tym na rzecz osób prawnych 105,6722 ha, oraz 30,6390 ha pod ogrody działkowe.

Gruntów rolnych w dzierżawie na rzecz osób fizycznych jest 34,7446 ha .Gruntów pozostałych przekazanych w dzierżawę jest 0,0488 ha. W latach 2023-2025 zakłada się kontynuację umów dzierżawy. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów.

Przewiduje się kontynuację ustanowionego na rzecz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Klubu Malucha oraz szkół trwałego zarządu ( na rzecz szkół trwały zarząd jest ustanowiony bezpłatnie).

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez : sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd , dzierżawę, najem, użyczenie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Święciechowa następować będzie w drodze:

- zakupu, darowizny, zamiany lub innych formach przewidzianych prawem,

-poprzez komunalizację ,  
-na podstawie decyzji administracyjnych.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych oraz realizacji celów publicznych.

W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalania budżetu gminy.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Święciechowa. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Święciechowa,
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Święciechowa,
- oddawanie w użyczenie dla podległych jednostek organizacyjnych .

#### Wykaz gruntów zagospodarowanych

Lp.	Położenie	Powierzchnia w ha	Oplata za użytkowanie wieczyste zł.	Czynsz dzierżawny gr. rolne w zł.	Czynsz dzierżawny pozostałe w zł
1	Henrykowo	0,0767	105,00		
2	Święciechowa	0,0480	937,29		
3	Niechlód	0,1200	721,08		
4	Lasocice	0,6897	7.316,34		
5	Gołanice	0,0382	456,12		
6	Przybyszewo	0,0369	425,31		
7	Strzyżewice Święciechowa Lasocice	104,6624	24.593,44		
8	Święciechowa	30,6390	0,00		
9	Henrykowo	0,6318		396,47	
10	Święciechowa	8,2995		19.185,71	
11	Krzycko Małe	3,6863		6.507,93	
12	Gołanice	1,9800		1.081,86	
13	Trzebiny	2,6779		4.330,44	
14	Piotrowice	4,3800		7.611,28	
15	Niechlód	2,6220		7.701,97	
16	Długie Nowe	1,1600		3.300,83	
17	Długie Stare	1,2030		728,40	
18	Przybyszewo	4,7673		12.708,51	
19	Lasocice	3,3368		2.944,32	
20	Pozostałe	0,0488			20.958,84
	<b>Razem</b>	<b>171,0978</b>	<b>34.554,58</b>	<b>66.497,72</b>	<b>20.958,84</b>

Prognozuje się, że w latach 2023-2025 do zasobu komunalnego gmina nabywać będzie:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi,
- grunty, które z mocy prawa staną się własnością Gminy na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych(Dz.U. z 1990r. Nr 32 poz.191 ze zmianami),
- grunty niezbędne do celów realizacji przez gminę przyszłych zadań ,
- grunty w celu uporządkowania stanów faktycznych w terenie.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

**b) Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

		Wydatki		
L.p	Cel wydatków	2023rok	2024rok	2025rok
1	- wyceny nieruchomości - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępniania - opłaty notarialne i sądowe - opłaty na ogłoszenia prasowe i inne	45 360,00	48 000,00	50 000,00

W roku 2023 szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 45.360,00 zł i uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych. Wartość rynkową nabywanych gruntów określać będzie rzeczoznawca majątkowy.

Przewiduje się, że w kolejnych latach poziom wydatków ponoszonych przez gminę z tytułu przygotowania nieruchomości do udostępnienia związanych z wyceną nieruchomości, usługami geodezyjnymi, opłatami notarialnymi i sądowymi, ogłoszeniami prasowymi ulegnie wzrostowi z uwagi na wzrost cen usług i opłat przez podmioty i organy świadczące usługi w tym zakresie dla gminy.

**c) Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu dzierżawy, najmu, sprzedaży oraz wieczystego użytkowania gruntów.**

Przewidywane wpływy do budżetu gminy w roku w zł.					
Lata	Z tytułu wyzierżawienia gruntów	Z tytułu sprzedaży gruntów	Z tytułu najmu lokalii użytkowych	Z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	Z tytułu trwałego zarządu
2023	66.500,00	1.017.000,00	48,644,00	34.550,00	8.852,00
2024	71.820,00	300.000,00	51,100,00	44.500,00	8.852,00
2025	76.130,00	300.000,00	53.650,00	44.500,00	8.852,00

Ogółem planuje się w roku 2023 dochody z tytułu opłat za dzierżawę, najem, sprzedaż , trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 1.175.546,00 zł.

W kolejnych latach :

- wpływy z tytułu wydzierżawiania gruntów ulegać będą zmianie w zależności od średniej krajowej ceny skupu 1q pszenicy za I półrocze danego roku , która jest podstawą do obliczania czynszu,
- wpływy z tytułu sprzedaży gruntów ulegać będą zmianie w zależności od zbywanych w danym roku gruntów w drodze przetargów, w trybie bezprzetargowym, na poprawienie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich,
- wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych będą wzrastać w zależności od wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- wpływy z opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów ulegną zmianie od 2024 roku z uwagi na aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
- wpływy z tytułu ustanowienia trwałego zarządu pozostaną na tym samym poziomie .

**d) Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.**

Na rok 2023 planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Wpływy z tytułu opłat rocznych w kolejnych latach mogą ulegać zmianie w przypadku, gdy wieczysty użytkownik, który na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności dokona spłaty opłat rocznych w całości.

Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą również od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników.

**3.Zadania planowane na lata 2023-2025**

**a) sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu.**

W zasobie nieruchomości Gmina posiada nieruchomości przeznaczone do zbycia. W kolejnych latach gmina planuje sprzedaż działek w drodze przetargów nieograniczonych. Wzrost dochodów Gminy zależeć będzie od popytu na nieruchomości oraz od wskaźnika inflacji. W roku 2023 planowana jest sprzedaż działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

**b) sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej.**

W latach 2023-2025 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia w trybie bezprzetargowym . Dotyczyć to będzie sprzedaży nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

**4.Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

1.Gmina Święciechowa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się w oparciu o:

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

- uchwałę Nr III/11/2010 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Świąciechowa oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Świąciechowa, warunków udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokość stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- uchwałę Nr XXXVII/340/2021 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 25 listopada 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świąciechowa na lata 2022-2026.
- zarządzenia dotyczące wysokości opłat za najem lokali użytkowych i mieszkalnych.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu lokali. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa.