

ZARZĄDZENIE Nr 662.2024

Wójt a Gminy Komprachcice
z dnia 1 marca 2024 r.

w sprawie : **przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

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 z późn. zmianami), w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami):

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Komprachcice na okres 3 lat tj. od dnia 01.03.2024 r. do dnia 31.12.2026 r. stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy

Leonard Pietruszka

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Komprachcice na lata 2024-2026

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Komprachcice gospodaruje Wójt Gminy Komprachcice na mocy art. 25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz podjętych przez Radę Gminy Komprachcice uchwał, w tym: Uchwały Nr XXIII/151/13 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata stanowiących własność Gminy Komprachcice. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami 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 Komprachcice gospodaruje Wójt Gminy Komprachcice. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o ujawnienie praw własności w księdze wieczystej, a także w wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Komprachcice na lata 2024-2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Gmina Komprachcice jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 244 ha, natomiast grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 96 ha. Gminie nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego żadnego gruntu. Zasób Gminy Komprachcice, który podlega gospodarowaniu, na dzień 31.12.2023 r. obejmuje tereny o łącznej powierzchni 252,7549 ha, z tego:

1. przekazane w trwałe zarząd: 2,8048 ha;
2. przekazane w użyczenie: 11,6542 ha;
3. przekazane w dzierżawę: 0,0135 ha;

4. przekazane w inną formę władania: 0,0003 ha;
5. grunty orne: 8 ha;
6. łąki trwałe: 3 ha;
7. pastwiska trwałe: 0 ha;
8. ciek wodne i rowy: 8 ha;
9. lasy: 0 ha;
10. zadrzewione i zakrzewione: 1 ha;
11. drogi: 98 ha;
12. inne tereny komunikacyjne: 0 ha;
13. tereny mieszkaniowe: 2 ha;
14. inne tereny zabudowane: 6 ha;
15. tereny rekreacyjno – wypoczynkowe: 14 ha;
16. tereny przemysłowe: 3 ha;
17. nieużytki: 4 ha.
18. grunty pod stawami – 1 ha

Dane w poz. 5 – 18 pochodzą z Gminnego zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów udostępnionego przez Starostwo Opolskie.

III. Prognoza w zakresie udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1) W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Komprachcice planuje:

- sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez radę gminy,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wnioski,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy,
- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- kontynuacja prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych,
- w latach 2024-2026 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,
- nieruchomości stanowiące własność Gminy Komprachcice będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu w celu regulacji istniejącego stanu prawnego.

2) W ramach nabywania nieruchomości do zasobu gruntów Gmina Komprachcice planuje: - zakup nieruchomości na realizację zadań własnych, - zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy, - przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny, - komunalizację – nabycie nieruchomości własności Skarbu Państwa z mocy prawa, - inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, - przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wnioski właścicieli, - regulacja z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2024-2026 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania.

IV. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki: na zakup nieruchomości, na usługi geodezyjne i kartograficzne, na dokumenty geodezyjne, na oszacowanie wartości nieruchomości, na publikację ogłoszeń w mediach, na opłaty notarialne i sądowe. Każdy wydatek jest konsekwencją wyboru oferty w trybie ustawy Praw zamówień publicznych. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Komprachcice.

V. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grupa użytkowników wieczystych wnosząca dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego będzie wносиła jednorazową opłatę przekształceniową, co spowoduje zwiększenie dochodów z opłat rocznych, a tym samym zwiększenie dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność.

Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

VI. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2024-2026 zostaną przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Komprachcice. Nie planuje się przeprowadzić aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Komprachcice gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W latach 2024-2026 głównymi celami realizacji programu zagospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat;
- 2) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności Gminy Komprachcice do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- 3) przekazywanie do dzierżawy/najmu gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- 4) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- 5) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
- 6) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości: o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.