

ZARZĄDZENIE NR 451/23
WÓJTA GMINY KORYTNICA
z dnia 16 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Korytnica na lata 2023-2025

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 1899 ze zm.) Wójt Gminy Korytnica zarządza, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Korytnica na lata 2023-2025, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt
/-/Stanisław Komudziński

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY KORYTNICA
NA LATA 2023 - 2025**

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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.

Wójt Gminy Korytnica gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu przyjmuje się na okres 3 lat. Plan powinien zawierać w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
3. prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
4. prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
5. prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
6. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

1. ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomościami,
2. zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu,
3. sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
4. zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem lub zniszczeniem,
5. wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
6. zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu,
7. wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
8. podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie księgi wieczystej i wpisy w księgach.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Korytnica na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Gminy Korytnica podejmowanych w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

II. Mienie Gminy Korytnica

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Gmina Korytnica była właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 366,8666 ha, w tym 6,7427 ha przekazanych w użyczenie gminnej jednostce organizacyjnej Gminy, stanowiących 1025 działek ewidencyjnych, zlokalizowanych na terenie całej Gminy Korytnica. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 0,4035 ha i są położone w miejscowości Korytnica i Jaczew.

Zestawienie gruntów własności Gminy Korytnica – stan na dzień 31 grudnia 2022 rok

Lp.	Klasyfikacja gruntu	Powierzchnia ogółem [ha]	Grunty oddane w użytkowanie wieczyste [ha]	Grunty oddane w użyczenie [ha]
	GRUNTY	366,8666	0,4035	6,7427
1.	UŻYTKI ROLNE	26,0010	0,1900	1,6100
2.	Grunty orne	5,7905		1,35
3.	Pastwiska trwałe	6,7664	0,0500	0,09
4.	Grunty rolne zabudowane	0,6926	0,13	0,10
5.	Grunty pod rowami	0,0800	0,0100	0,07
6.	Grunty zadrzewione na użytkach rolnych	2,8041		
7.	Nie użytki	9,8674		
8.	GRUNTY LEŚNE	0,7079		0,4000
9.	Lasy	0,7079		0,4000
8.	GRUNTY ZABUDOWANE	9,6493	0,2135	4,7327
9.	Tereny mieszkaniowe	0,4031		0,1567
11.	Inne tereny zabudowane	9,2462	0,2135	4,5760
12.	TERENY KOMUNIKACYJNE	329,1185		
13.	Drogi	329,1185		
14.	GRUNTY POD WODAMI	1,0689		
15.	Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	1,0689		
16.	ROWY	0,3210		

III. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Korytnica

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Korytnica w latach 2023-2025 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, darowiznę, zamianę,
- 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 nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- 4) inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Korytnica z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Korytnica

- 1) zbycie nieruchomości będzie następowało poprzez:
 - a) zbycie nieruchomości w formie przetargów,
 - b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

Dopuszcza się zbycie nieruchomości w miarę potrzeb. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych Gminy.

W latach 2023-2025 zaplanowano sprzedaż 1 działki położonej w obrębie Sewerynow o nr ewidencyjny 464/1, pow. 0,1567 ha i oszacowano dochód ze sprzedaży w wysokości ok 59.000,00 zł.

- 2) Oddanie w dzierżawę – nie przewiduje się oddania w dzierżawę gruntów gminnych. Ewentualne zawieranie nowych umów będzie odbywało się na podstawie składanych wniosków.
- 3) Oddanie w użytkowanie wieczyste – nie przewiduje się nowych umów o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

4) Oddanie w najem:

Gmina Korytnica posiada 18 lokali mieszkalnych i 9 lokali użytkowych. W latach 2023-2025 nie przewiduję się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiany mogą nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lokalu lub sprzedaż lokalu.

4) Użyczenie:

W użyczenie zostanie oddany lokal użytkowy - „gabinet rehabilitacji” w celu świadczenia przez podmiot medyczny usług gwarantowanych w zakresie rehabilitacji leczniczej na rzecz mieszkańców Gminy Korytnica.

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

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok 10.000,00 zł rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- 2) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- 3) koszty wpisów w księgach wieczystych,
- 4) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych

kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Ewentualne koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycia możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

VI. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat użytkowania wieczystego oraz najmu

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste

Prognozuję się, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2023-2025 będą wynosić:

Rodzaj wpływów	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Użytkowanie wieczyste	552,30 zł	1.334,03 zł	2.115,78 zł

W latach 2023-2025 nie planuje się przeprowadzić aktualizacji opłat z tytułu użytkowanie wieczystego.

2. Dochody z najmu

W latach 2023-2025 planuje się uzyskać wpływy z najmu w następującej wysokości:

- 1) wpływy z tytułu oddania w najem lokali użytkowych – ok 88.000,00 zł brutto/rok
- 2) wpływy z tytułu oddania w najem lokali mieszkalnych – ok 60.000,00 zł netto/rok

Dochód z najmu będzie uzależniony od składania nowych wniosków o najem i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy Korytnica

W budżecie na rok 2023 nie zaplanowano sprzedaży nieruchomości gminnych. Ewentualna sprzedaż w latach następnych uzależniona będzie od złożonych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalona na podstawie operatów szacunkowych.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Korytnica gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizacji. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Korytnica określa i przedstawia jedyne główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie

i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.