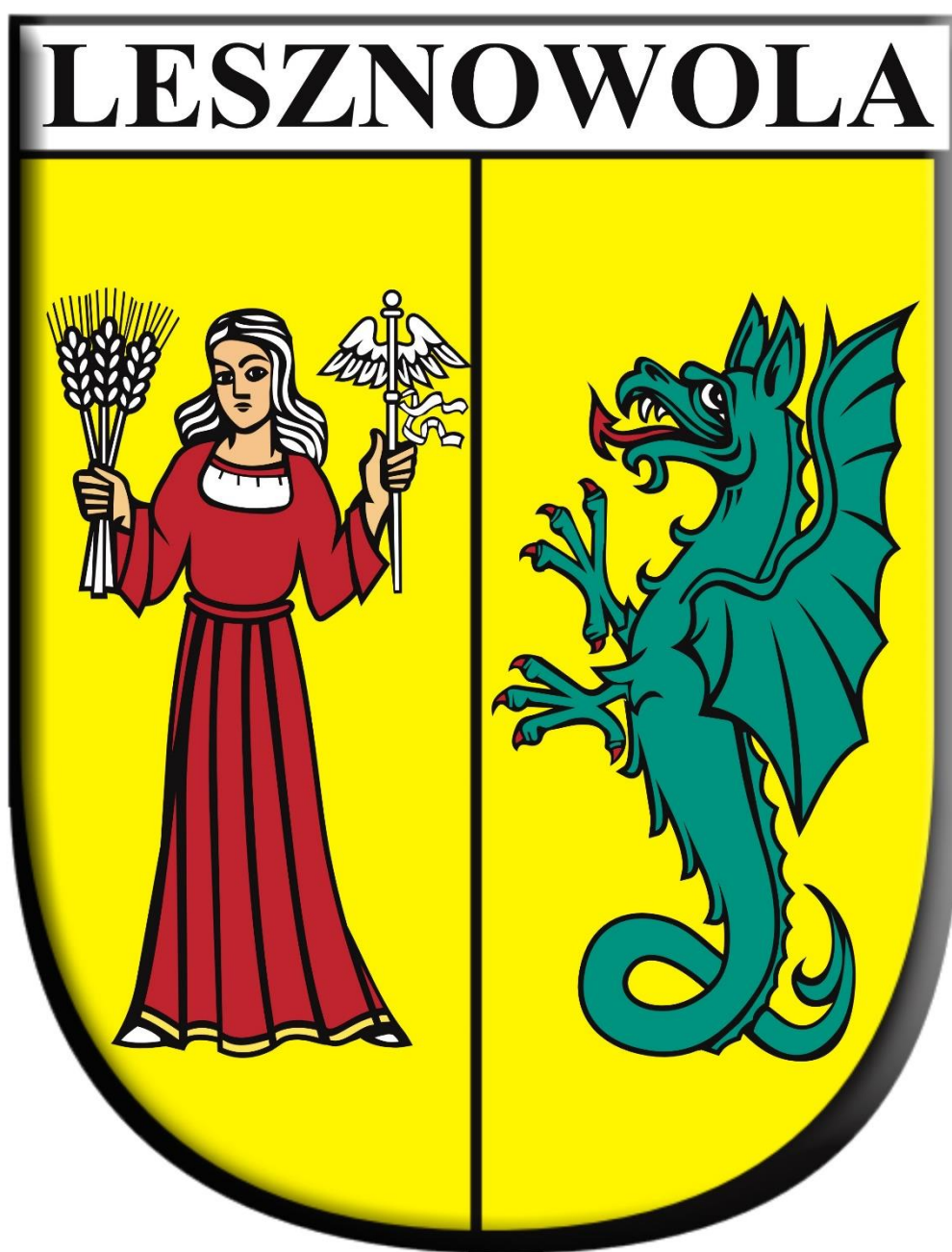


Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
Wójta Gminy Lesznowola Nr 48/2020
z dnia 15 kwietnia 2020 r.

*Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
Gminy Lesznowola
na lata 2021- 2023*



I. Podstawa prawna

Art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 w związku z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1990 ze zm.)

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

- 1) Zestawienie powierzchni zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z dzierżawy i najmu.
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie głównie kierunki działań. Jednakże w stosunku do każdej odrębnej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej udostępnienia lub zbycia będą rozstrzygane indywidualnie, zgodnie z obowiązującym przepisami prawa.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2021, 2022 i 2023 oraz z odrębnych zarządzeń Wójta Gminy i uchwał Rady Gminy.

III. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

- 1) Zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Lesznówola,
- 2) 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.
- 3) Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącym w skład zasobu gminy polega w szczególności na wykonywaniu czynności, takich jak ewidencjonowanie nieruchomości, wycenę nieruchomości, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu i prowadzenie windykacji tych należności, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy jest wymagana również, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, zakładaniu ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność gminy a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

| Rodzaj gruntu | Rok 2020 |
|---|-----------------------|
| Grunty stanowiące własność Gminy | 139,2752 |
| Drogi stanowiące własność Gminy | 219,6949 |
| Drogi będące we władaniu Gminy | 19,4417 |
| Grunty będące we współwłasności z innymi podmiotami | 3,4905 |
| Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użyczenie | 3,8074 |
| Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użytkowanie | 14,0642 |
| Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy | 1,3799 |
| Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użytkowanie wieczyste | 22,6748 |
| Grunty stanowiące własność Gminy oddane w dzierżawę | 4,2366 |
| Grunty będące we władaniu Gminy oddane w dzierżawę | 0,1088 |
| Lokale mieszkalne komunalne oddane w najem | 3376 m ² |
| Powierzchnie użytkowe użytkowane przez inne podmioty | 5097,1 m ² |

IV. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.

W latach 2021- 2023 udostępnianie będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu, użytkowania, użytkowania wieczystego i użyczenia.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, dzierżawę, najem, użyczenie, a także przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Lesznowola odbywać się będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych (np. na podstawie decyzji administracyjnych).

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, będących we władaniu Gminy Lesznowola, struktura własnościowa gruntów przeznaczonych pod drogi wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać

na rzecz Gminy Lesznowola. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz gminy Lesznowola – zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Proces ten obejmował będzie także zakładanie ksiąg wieczystych lub ujawnianie w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Lesznowola.

Ponadto przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek, będących własności Gminy Lesznowola.

Gmina Lesznowola planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2021-2023 grunty przeznaczone pod drogi gminne, zgodnie z planami inwestycyjnymi budowy tych dróg, w trybie tzw. „Specustawy”, w trybie art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub w celach uregulowania stanu prawnego, w przypadku wyczerpania możliwości prawnych w postępowaniu administracyjnym (np. zasiedzenie).

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2021-2023, innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb społecznych i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków finansowych w budżecie gminy.

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

- 1) Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości uzależnione są od potrzeb określonych w budżecie Gminy oraz potrzebą realizacji zadań własnych Gminy.
- 2) Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu związane są głównie ponoszeniem kosztów, takich jak podziały geodezyjne, wykonanie operatów szacunkowych, opłat wieczystoksięgowych, opłat notarialnych, ogłoszeń prasowych i innych związanych z potrzebą pozyskania dokumentacji. W budżecie Gminy na rok 2021 zabezpieczono na ten cel kwotę 120 000 zł.
- 3) Wydatki związane z nabywaniem nieruchomości dotyczą głównie zakupu nieruchomości i związanych z tym opłatami oraz wypłat odszkodowań za nieruchomości drogowe nabyte z mocy prawa na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych – w trybie art.98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz w trybie tzw. Specustawy. W budżecie Gminy na rok 2021 r. zabezpieczono środki finansowe na wypłatę odszkodowań w łącznej kwocie 5 094 492 zł.
- 4) Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości mogą być na zbliżonym poziomie roku 2020, przy czym nabywanie nieruchomości na rzecz gminy uzależnione jest od potrzeby pozyskania gruntów do realizacji celów publicznych określonych w ustawach.

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

- 1) wpływy osiągnięte z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

| Pow. w ha | Wysokość opłat w złotych brutto |
|------------------|--|
| 22,6748 | 461 968,29 |

- 2) brak wpływów z tytułu trwałego zarządu, ponieważ nie został on ustanowiony

VII. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

- 1) Wysokość jednorazowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy została aktualizowana w roku 2020. Przyjęcie nowej opłaty rocznej następuje z dniem 1 stycznia 2021 r.
- 2) W roku 2021 będzie podlegać aktualizacji wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości o pow.11,10 ha, położonych w obrębie Stachowo.
- 3) Z uwagi na treść art.77 ust.1 w/w ustawy wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie – wpływy z tego tytułu na okres 2021 – 2023 należy przewidywać na zbliżonym poziomie lub osiągnąć wzrost z tytułu aktualizacji opłaty za nieruchomości opisane w punkcie 2.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

- 1) Wójt Gminy gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej, realizacją zadań własnych gminy oraz celów publicznych w rozumieniu w/w ustawy. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.
- 2) Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.
- 3) Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na rozwój gminy i działalności inwestycyjnej, takiej jak realizacja budownictwa i związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
- 4) Udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu będzie następować poprzez sprzedaż, dzierżawę, najem, użytkowanie, użyczenie.
- 5) Uzyskanie dochodów z tytułu udostępniania nieruchomości z zasobu gminnego planuje się na poziomie dochodów uzyskanych w roku 2020, tj. około 900 000,00 zł (dzierżawy) i około 124 000,00 zł (czynsz z najmu lokali).

- 6) Uzyskanie dochodów ze sprzedaży zależy będzie od potrzeby pozyskania środków finansowych w budżecie Gminy na realizację zadań własnych wynikający z obowiązujących przepisów prawa.
- 7) Nie wyklucza się sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców, w sytuacjach, gdy Gmina jest współwłaścicielem z osobami fizycznymi danej nieruchomości. Nie wyklucza się również odpłatnego obciążania nieruchomości gminnych służebnościami przesyłu lub gruntowymi.
- 8) W latach 2021 – 2023 przewiduje się zbliżone dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami. Ewentualne różnice będą zależały od intensywności i potrzeby sprzedaży nieruchomości, oddania w użytkowanie, dzierżawę czy najem.
- 9) Uzyskane dochody z tytułu udostępniania lub zbywania nieruchomości z gminnego zasobu będą wykorzystywane na realizację celów publicznych i ustawowych zobowiązań.
- 10) Rada Gminy Lesznowola nie określiła zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 11) Każdorazowo decyzje w sprawie sprzedaży, nabycia, zamiany, dzierżawy, najmu i użyczenia podejmuje Rada Gminy Lesznowola w formie odrębnej uchwały.