

WÓJT GMINY LESZNOWOLA

05-506 Lesznowola
ul. Gminna 60

**Zarządzenie Nr 37 / 2024
Wójta Gminy Lesznowola
z dnia 26 lutego 2024 r.**

w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2024 – 2026

Na podstawie art. 30 ust.2, pkt.3 - ustawy z dnia 8 marca 1990r – o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2023, poz.344 ze zm.)

Wójt Gminy zarządza, co następuje :

§ 1

Ustala się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2024 – 2026, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

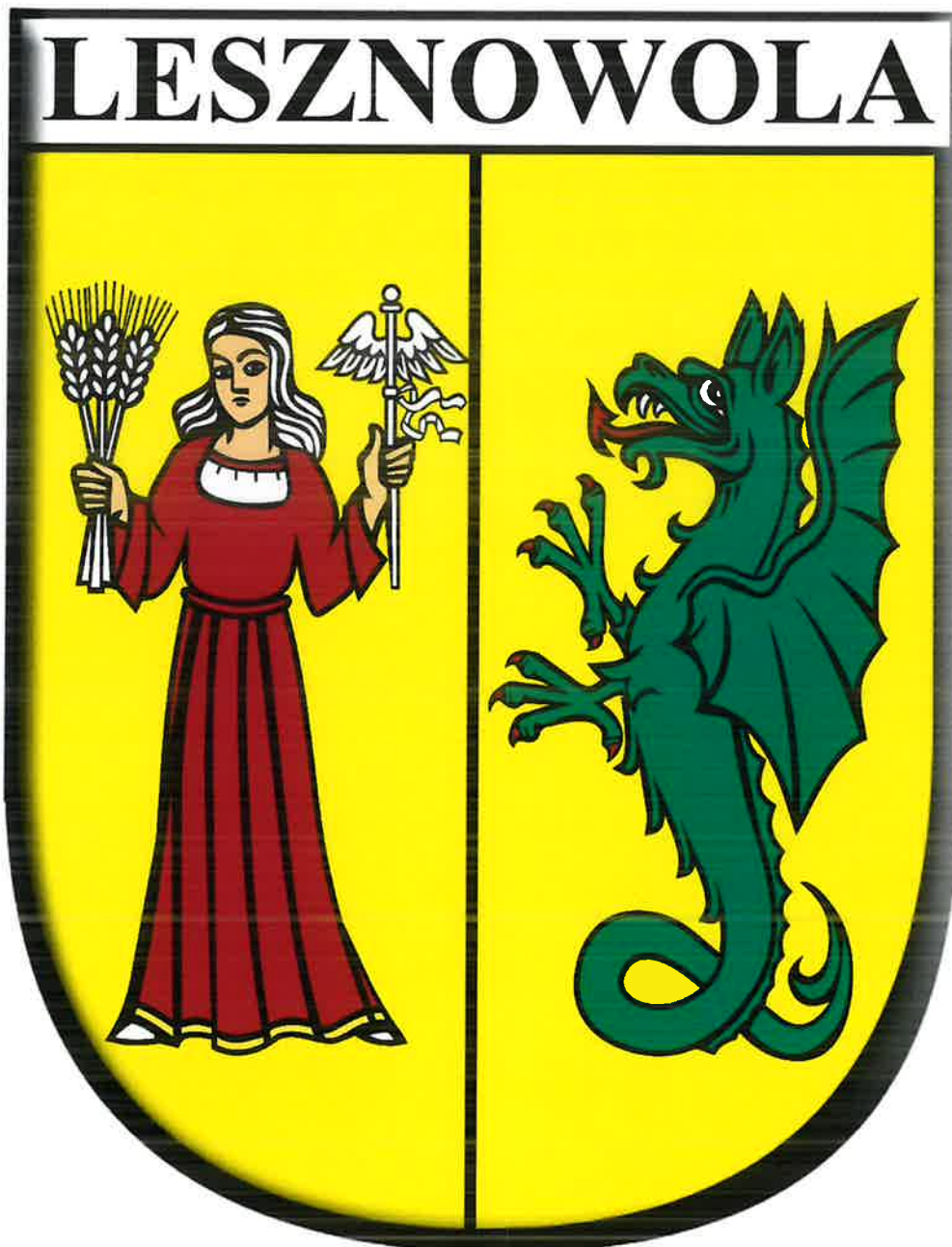
Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


**Z up. Wójta
Marcin Kania
Zastępca Wójta**

Zup. Wójta
Marcin Kania
Zastępca Wójta

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia
Wójta Gminy Lesznowola Nr 37/2023
z dnia 26 lutego 2024 r.

*Plan wykorzystania zasobu nieruchomości
Gminy Lesznowola
na lata 2024 - 2026*



I. Podstawa prawna

Art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 w związku z art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 344 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 2024, 2025 i 2026 oraz z odrębnych zarządzeń Wójta Gminy i uchwał Rady Gminy.

III. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

- 1) Zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Lesznowola,
- 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.

4) Gospodarka nieruchomościami wg. stanu na 31 grudnia 2023 r.

Rodzaj gruntu	Rok 2023
Grunty stanowiące własność Gminy	121,2305
Drogi stanowiące własność Gminy	240,2159
Drogi będące we władaniu Gminy	16,9306
Grunty będące we współwłasności z innymi podmiotami	4,5524
Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użyczenie	2,3440
Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użytkowanie	13,7642
Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy	1,3799
Grunty stanowiące własność Gminy oddane w użytkowanie wieczyste	21,7001
Grunty stanowiące własność Gminy oddane w dzierżawę	2,6233
Grunty będące we władaniu Gminy oddane w dzierżawę	0,1088
Grunty dzierżawione przez Gminę	6,8973

IV. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.

W latach 2024 - 2026 udostępnianie będzie 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 – 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 Lesznowa 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 Lesznowa, struktura własnościowa gruntów przeznaczonych pod drogi wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać

na rzecz Gminy Lesznówola. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz gminy Lesznówola – 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 Lesznówola, przede wszystkim działek gruntu wydzielanych pod drogi publiczne, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Lesznówola na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych lub innych orzeczeń.

Ponadto przewiduje się w miarę potrzeb dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek, będących własności Gminy Lesznówola.

Gmina Lesznówola planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2024-2026 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 2024-2026 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 udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości uzależnione są od potrzeb określonych w budżecie Gminy oraz potrzebą realizacji bieżących zadań własnych Gminy.
- 2) Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu związane są głównie z ponoszeniem kosztów, takich jak podziały geodezyjne, wykonanie operatów szacunkowych, opłat wieczystoksięgowych, opłat notarialnych, ogłoszeń prasowych i innych związanych z potrzebą pozyskania dokumentacji. Tylko w budżecie Gminy na rok 2024 zabezpieczono na ten cel kwotę 180 000 zł (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy złotych).
- 3) Wydatki związane z nabywaniem nieruchomości dotyczą głównie zakupu nieruchomości i związanych z tym opłatami oraz wypłatą 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. Na rok 2024 r. prognozuje się wysokość odszkodowań na poziomie 10 milionów złotych. Również na kolejne (2) dwa lata prognozy finansowe są zbliżone do wydatków poniesionych na odszkodowania z roku 2023 (10.510.865 zł). Powyższe kwoty mogą być w trakcie roku zmienione w miarę zaistniałych potrzeb.
- 4) Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości mogą być na zbliżonym poziomie jak w roku 2023,

przy czym nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy uzależnione jest od potrzeby pozyskania gruntów do realizacji celów publicznych określonych w ustawach, jak również bieżących potrzeb społecznych.

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

- 1) wpływy osiągnięte w roku 2023 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Pow. w ha	Wysokość opłat w złotych brutto
21,7001	357.957,21 zł

- 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 2023. Przyjęcie nowej opłaty rocznej następuje z dniem 1 stycznia 2024 r.
- 2) 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 2024 – 2026 winny osiągnąć wzrost z tytułu aktualizacji opłaty.

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, które 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 działalność inwestycyjną, taką 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) Program ten obejmuje obowiązujące umowy dzierżawy, najmu, użyczenia, użytkowania a także zakłada kontynuację dotychczasowych umów.

- 6) Nowe umowy dzierżaw, najmu, użytkowania zawierane będą na wniosek zainteresowanych podmiotów, pod warunkiem, że nie są niezbędne na realizację zadań własnych Gminy.
- 5) Uzyskanie dochodów z tytułu udostępniania nieruchomości z zasobu gminnego planuje się na poziomie dochodów uzyskanych w roku 2023, tj. około 3.000.000,00 zł (dzierżawy/najem) i około 254.000,00 zł (czynsz z najmu lokali mieszkalnych). Dochody z tytułu dzierżawy i najmu mogą ulec zmianie, w zależności od potrzeb określonych w budżecie Gminy.
- 7) Uzyskanie dochodów ze sprzedaży zależęć będzie od potrzeby pozyskania środków finansowych w budżecie Gminy na realizację zadań własnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
- 8) Nie wyklucza się sprzedaży lokali komunalnych na rzecz ich najemców, w sytuacjach, gdy Gmina jest współwłaścicielem z osobami fizycznymi danej nieruchomości.
- 9) Nie wyklucza się również odpłatnego obciążania nieruchomości gminnych służebnościami przesyłu lub gruntowymi.
- 10) W latach 2024 – 2026 przewiduje się zbliżone dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami. Ewentualne różnice będą zależały od intensywności i potrzeby sprzedaży nieruchomości, oddania w użytkowanie, dzierżawę czy najem oraz innych potrzeb społecznych.
- 11) Uzyskane dochody z tytułu udostępniania lub zbywania nieruchomości z gminnego zasobu będą wykorzystywane na realizację celów publicznych i ustawowych zobowiązań gminy.
- 12) Rada Gminy Lesznówola nie określiła zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 13) Każdorazowo decyzje w sprawie sprzedaży, nabycia, zamiany, dzierżawy, najmu i użyczenia podejmuje Rada Gminy Lesznówola w formie odrębnej uchwały.