

ZARZĄDZENIE NR 34/2018
WÓJTA GMINY WIELISZEW
z dnia 13 kwietnia 2018 roku

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Wieliszew na lata 2018-2020

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017, poz. 1875 ze zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018, poz.121) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wieliszew na lata 2018-2020” o treści jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Wójta Gminy Wieliszew.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Wieliszew
Paweł Andrzej Kownacki

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wieliszew na lata 2018-2020

Wprowadzenie

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, wykonywanie zadań własnych, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 121).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości stanowiących własność gminy oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - d) dochodów osiągniętych z dzierżawy i najmu nieruchomości,
 - e) wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym,
 - f) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Wieliszew

1. Zasobem nieruchomości Gminy Wieliszew gospodaruje Wójt Gminy Wieliszew.
2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed

uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Wieliszew oraz o wpis w księgach wieczystych.

3. Gospodarowanie zasobem Gminy Wieliszew odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz akty prawa miejscowego.
4. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wieliszew na lata 2018-2020 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania są podejmowane indywidualnie, każdorazowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę i najem, itp. Wykorzystanie zasobu Gminy Wieliszew zgodne będzie z wiążącymi Wójta Gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w kodeksie cywilnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami.
5. W latach 2018-2020, w ramach gospodarowania mieniem, planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Wieliszew następujących czynności:
 - kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych, cywilnych i sądowych w sprawach dotyczących własności nieruchomości i innych praw rzeczowych,
 - bieżące naliczanie i pobieranie przez właściwą komórkę Urzędu Gminy Wieliszew, opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych,
 - bieżące ewidencjonowanie nieruchomości, w tym prowadzenie bazy nieruchomości gminnych w programie "Rejestr mienia komunalnego"
 - 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.

Zestawienie powierzchni nieruchomości Gminy Wieliszew oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 1 stycznia 2018 roku Gmina Wieliszew dysponuje nieruchomościami stanowiącymi jej własność o powierzchni ogólnej 249,2650 ha.

Powierzchnia nieruchomości gminnych w obrębach:

Lp.	Obręb	Powierzchnia ogółem [ha]	Ilość działek
1.	Skrzeszew	17,3852	163
2.	Góra	2,0841	8
3.	Góra PAN	2,0514	5
4.	Janówek Pierwszy	17,5738	61
5.	Kałużyn	27,4561	86
6.	Kępa Kikolska	5,8166	18
7.	Komornica	12,5107	6
8.	Krubin	24,3989	113
9.	Łajski	18,2618	215
11.	Olszewnica Nowa	3,8708	10
12.	Olszewnica Stara	16,4597	243
13.	Poddębnie	3,6016	43
14.	Sikory	1,2179	13
15.	Topolina	5,5686	9
16.	Wieliszew	34,8618	319
17.	Wieliszew PGR	29,0389	141
18.	Kwietniówka	0	0
19.	Michałów-Reginów	22,9448	85
20.	Jaskółowo gm. Nasielsk (udz. 1/2)	3,5300	1
21.	Okunin gm. Nowy Dwór Mazowiecki	0,6323	1

Przewiduje się, iż w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Wieliszew, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – proces jest długotrwały i zależy od rozstrzygnięć innych organów, a także środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste nie wlicza się do zasobu nieruchomości gminy.

Plan nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Wieliszew w latach 2018-2020

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wieliszew następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,
- inne czynności prawne np. zasiedzenie, wywłaszczenie.

Ponadto Gmina Wieliszew będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie:

- art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. 1998 r. nr 133, poz. 872 ze zm.),
- art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 r., poz. 121).

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2018-2020 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na w/w zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Plan sprzedaży, dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości pozostających w gminnym zasobie nieruchomości Gminy Wieliszew w latach 2018-2020

Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wieliszew odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy Kodeks cywilny i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gmina Wieliszew mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, zgodnie ze specyfiką, rodzajem i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:

- lokale mieszkalne na rzecz najemców,
- nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania.

Wójt Gminy Wieliszew planuje wystawienie po raz kolejny, na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego, nieruchomość gruntową o pow. 0,6323 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz wiatą śmietnikową, położoną w obrębie Okunin gm. Nowy Dwór Mazowiecki.

W latach 2018-2020 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu

procedury wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2018-2020.

Na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, co rocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z uwagi na fakt ich przeznaczenia pod drogi publiczne, przeszły z mocy prawa na rzecz Gminy Wieliszew.

Odszkodowania za w/w nieruchomości będą uzgadniane i wypłacane po złożeniu stosownych wniosków przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych.

Wobec powyższego nie można dokładnie zaplanować środków na zaspokojenie wszelkich roszczeń mogących powstać w latach 2018-2020 z tego tytułu.

W budżecie na rok 2018 zaplanowano kwotę 350 000,00 zł z tytułu odszkodowań za drogi przejęte z mocy prawa. Pozostałe wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości obejmują opłaty za sporządzenie aktów notarialnych (zakup i przejmowanie gruntów na rzecz Gminy), wycenę nieruchomości w formie operatów szacunkowych w celu ich zbycia, ogłoszenia prasowe dot. przetargów i wykazów nieruchomości, wypisy z ewidencji gruntów, opłaty sądowe za wnioski dot. wpisów w księgach wieczystych i opłaty od postępowań (zasiedzenie).

Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

Nie zakłada się wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Gmina Wieliszew nie posiada nieruchomości oddanych w trwałą zarząd, wobec czego nie posiada dochodów z tego tytułu.

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2018-2020 przedstawia się następująco:

Rok 2018

- dochody ze sprzedaży nieruchomości – 880 000,00 zł
- dochody z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 55 000,00 zł
- dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości – 511 825,00 zł
- dochody ze sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców – 0

W latach 2019-2020 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do roku 2018, z wyłączeniem dochodów ze sprzedaży, które zależą od podaży i popytu tj. intensywności sprzedaży nieruchomości gminnych.

W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, oddanej w użytkowanie wieczyste, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Wieliszew. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Dochody z najmu i dzierżawy utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

Podsumowanie

Gmina Wieliszew 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 i dochody z niego osiągnane wykorzystywane są na cele rozwojowe gminy. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2020 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie.