

ZARZĄDZENIE Nr 14 / 2023

Wójta Gminy Winnica

z dnia 2 marca 2023r.

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023-2025”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 1-2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344), zarządza się, co następuje:

§1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Winnica na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI **na lata 2023-2025**

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Winnica na lata 2023 – 2025 stanowią przepisy art. 24 i 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 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.

Na podstawie art. 25 ust. 2a. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344)

plan wykorzystania zasobu, opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Winnica na lata 2023 – 2025 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. 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 podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Winnica w sprawach wydzierżawienia, zbywania, nabywania, obciążeniach nieruchomości gruntowych, Zarządzeniach Wójta Gminy Winnica, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Winnica.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Winnica na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi 178,6015 ha (w tym grunty stanowiące współwłasność Gminy Winnica i właścicieli wyodrębnionych lokali: 1,0558 ha). Łączna liczba działek ewidencyjnych stanowiących własność Gminy Winnica wynosi 560.

Grunty w użytkowaniu wieczystym Gminy Winnica – 0 ha.

Ewidencję zasobu nieruchomości Gminy Winnica sporządzoną w oparciu o ewidencję gruntów i budynków i posiadane informacje prowadzi Referat Inwestycji, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy w Winnicy.

III. Prognoza

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu w latach 2023 – 2025

Tytuł prawny udostępnienia	2023	2024	2025
Sprzedaż w drodze przetargu i drodze bezprzetargowej	0,52 ha	0,31 ha	0,30 ha
Dzierżawa nieruchomości	0,37 ha	0,37 ha	0,37 ha

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Winnica w latach 2023 – 2025 będzie następowało przez:

- zakup, zamianę,
- komunalizację mienia Skarbu Państwa,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych,
- inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna).

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżetach na lata 2023-2025. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu na dany rok.

2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę Winnica uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt:

- sporządzania operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego,
- usług geodezyjnych związanych z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;

- opłat sądowych oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych,
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych.

Poprzez zaproszenie do złożenia oferty wybierani będą wykonawcy wycen oraz prac geodezyjnych sporządzanych dla potrzeb Gminy Winnica i ceny wynikające z zawartych w tym zakresie umów będą w znacznej mierze kształtowały poziom wydatków.

3. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat i ich aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Ze względu na brak nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd nie przewiduje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobów i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwałe zarząd, dzierżawę. Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2023 – 2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Ewentualny wzrost dochodów Gminy Winnica będzie zależał głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Gmina Winnica gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

1. *Nieruchomości zaplanowane do sprzedaży w latach 2023-2025*

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia, w przypadku spełnienia wszystkich warunków przewidzianych prawem, po uprzednim wyrażeniu zgody na sprzedaż przez Radę Gminy Winnica.

2. *Nieruchomości planowane do oddania w użytkowanie wieczyste w latach 2023-2025*

Nie jest planowane oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości. W indywidualnych sprawach dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco tego typu przypadków

3. *Nieruchomości planowane do przekazanie w formie darowizny*

Nie planuje się oddania gruntu w formie darowizny, ale w indywidualnych sprawach dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco tego typu przypadków.

4. *Nieruchomości planowane do oddania w najem, użyczenie i dzierżawę*

Planuje się kontynuowanie zawartych umów oddania nieruchomości w najem, użyczenie i dzierżawę. Na wniosek zainteresowanych zawierane będą kolejne umowy najmu, użyczenia i dzierżawy. Umowy będą zawierane w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

V. Podsumowanie

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań na lata 2023-2025. W sprawie każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Zasób nieruchomości Gminy Winnica będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych oraz zgodnie z podejmowanymi innymi uchwałami przez Radę Gminy Winnica.