

Zarządzenie Nr URO.0050.416.2022.AW
Wójta Gminy Poczesna
z dnia 8 kwietnia 2022r.

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022-2024

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r., poz. 559) oraz art 25 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899)

§1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Poczesna na lata 2022 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierzam Skarbnikowi Gminy oraz pracownikom zajmującym się prowadzeniem spraw związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Ujma

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art.25 ust.2 i ust.2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz.1899 z późn.zm.)

1. Zgodnie z art. 24 ust.1 ww ustawy do gminnego zasobu nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Poczesna gospodaruje Wójt Gminy Poczesna.

Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art.23 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności na:

- 1) na ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 2) zapewnieniu wycen nieruchomości,
 - 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
 - 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 5) wykonanie czynności związanych z naliczaniem opłat za udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
 - 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
 - 7) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
 - 8) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - 9) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
 - 10) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz dokonywanie wpisów.
2. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.
 3. Plan wykorzystania nieruchomości Gminy Poczesna opracowuje się na lata 2022 – 2024. Jego zadaniem jest określenie głównych kierunków działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy w celu jej rozwoju oraz ma on pomóc w gospodarowaniu zasobem nieruchomości Gminy Poczesna, aby odbywało się ono zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art.12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 4. Założenia dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej jak i innych. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które wynikają z uchwał budżetowych na poszczególne lata w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny oraz z ustawie z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Poczesna

Zgodnie z prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Częstochowie Ewidencją Gruntów i Budynków, ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy Poczesna wynosi

1. Powierzchnia mienia stanowiącego własność Gminy Poczesna – 475,7231ha

ZESTAWIENIE GRUNTÓW

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia ogółem [ha]
1	Cichmiana	12	10,8793
2	Bargły	16	4,9831
3	Brzeziny Nowe	12	1,2083
4	Huta Stara A	61	10,3395
5	Huta Stara B	140	31,1487
6	Kolonia Brzeziny Wielkie	58	4,4807
7	Kolonia Poczesna	72	14,8966
8	Korwinów	86	28,7613
9	Michałów	12	3,0871
10	Młynek	10	0,9030
11	Nierada	347	108,8475
12	Nowa Wieś	67	10,7373
13	Poczesna	60	17,9812
14	Słowik	70	7,7655
15	Sobuczyna	42	5,5463
16	Wrzosowa	186	70,3939
17	Zawodzie	74	143,7638
RAZEM:		1325	475,7231

2. Powierzchnia mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Poczesna – **0,8340ha**.
3. Powierzchnia mienia oddanego w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni **3,4619ha**, w tym :

- 1) Huta Stara A – 0,1450ha
- 2) Poczesna – 0,0580ha
- 3) Wrzosowa – 0,8988ha
- 4) Kolonia Poczesna – 1,2404ha
- 5) Zawodzie – 1,0907ha

4. Powierzchnia mienia Gminy Poczesna usytuowanego poza jej granicami administracyjnymi Obręb Cichmiana, Dąbie – Obszar wiejski, powiat kolski, województwo wielkopolskie

1	2	3	4	5	6
Lp.	Nr działki	Pow. [ha]	Nr księgi wieczystej	Udział gminy	Położenie nieruchomości w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy
1	96/2	0,2779	KN1K/00050872/9	15/32	Tereny eksploatacji kruszyw, do rekultywacji i zagospodarowania
2	97/2	1,7711	j.w.	15/32	j.w.
3	160/2	0,4441	j.w.	15/32	j.w.
4	100/1	1,1900	KN1K/00050874/3	1/2	j.w.
5	101	1,3400	j.w.	1/2	j.w.
6	106/2	0,4436	KN1K/00050871/2	1/2	j.w.
7	107	0,8600	j.w.	1/2	j.w.
8	108	0,8600	KN1K/00051002/7	1/2	j.w.
9	109	1,8200	j.w.	1/2	j.w.
10	161/4	0,7168	KN1K/00050874/3	1/2	j.w.
11	162/2	0,8524	KN1K/00050873/6	1/2	j.w.
12	164/2	0,3034	KN1K/00050871/2	1/2	j.w.
	Razem	10,8793			

III. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępniania nieruchomości z zasobu.

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Poczesna następować będzie

- 1) w drodze zakupu, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenia, spadku, zasiedzenia.
- 2) poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz gminy wraz ze wszystkimi obciążeniami na rzecz osób trzecich,
- 3) na podstawie decyzji administracyjnych.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2022 – 2025 innych nieruchomości niezbędnych do zaspakajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, w związku z realizacją zadań własnych gminy oraz realizację celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości będzie możliwe dopiero na etapie planowania inwestycji corocznie w ramach uchwalania budżetu przez Radę Gminy Poczesna.

2. Zbywanie nieruchomości

- 1) Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych gminy.
- 2) Do form zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się
 - Sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa,

- Sprzedaż lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców, mających pierwszeństwo w ich nabyciu,
 - Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż trzy lata przed złożeniem wniosku, jeżeli prowadzą w nich działalność i nie zalegają z opłatami z tym związanymi.
 - Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie bezprzetargowym.
- 3) Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego
 - 4) Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym odbywa się za gotówkę przy zastosowaniu 90 % bonifikaty ceny lokalu obejmującej wszystkie składniki.
 - 5) Zgody Rady wymaga sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w m. Huta Stara A przy ul. Lipowej 4 oraz lokali socjalnych.
 - 6) Sprzedaż lokali wolnych następuje w drodze przetargu za cenę uzyskaną w licytacji.
 - 7) Pozostałe warunki sprzedaży określone zostały w uchwale Rady Gminy Nr 150/XX/16 z 23 czerwca 2016r.

3. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej Wójta gminy Poczesna.

4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości

1) Dzierżawa, Najem

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2022 – 2024 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżaw i najmu oraz zawieranie nowych na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

2) Trwały Zarząd

Trwały zarząd został ustanowiony na działalność statutową placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Poczesna. Jednostki oświatowe, dla których ustanowiono trwały zarząd, korzystają ze zwolnienia z tytułu opłat rocznych.

W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

Rejestr gruntów komunalnych – grunty oddane w trwały zarząd

Lp	Obręb	Nr działki	Pow. w ha	Tytuł własności	Informacja o budynkach
1	Kolonia Poczesna	110/4	1,5426	CZ1C/00074605/2	Szkoła
2	Michałów	26	1,5970	CZ1C/00068949/0	Szkoła
3	Wrzosowa	451/2	0,3027	CZ1C/00079820/0	Przedszkole
4	Wrzosowa	450/5	0,5983	CZ1C/00079821/7	Szkoła
5	Huta Stara B	153/22	0,3904	CZ1C/00080323/6	Przedszkole
6	Huta Stara B	153/67	1,0611	CZ1C/00080323/6	Szkoła
7	Huta Stara A	341/1	0,4090	CZ1C/00064473/4	Przedszkole
8	Słowik	506/9	0,5787	CZ1C/00084638/5	Szkoła

9	Słowik	506/6	0,6061	CZ1C/00084638/5	-
10	Kolonia Poczesna	110/83	0,0196	CZ1C/00012876/0	Przedszkole
11	Huta Stara B	153/55	0,0164	CZ1C/00097475/8	Żłobek
Razem			7,1219		

3) Użyczenie

Gmina Poczesna może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw, Stowarzyszeń lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

Obowiązujące umowy użyczenia zawarte są z Gminnym Centrum Kultury, Informacji i Rekreacji w Poczesnej, Gminną Biblioteką Publiczną w Poczesnej, Polskim Związkiem Wędkarskim – Kołem PZW Poczesna przy Urzędzie Gminy w Poczesnej, Kołem Łowieckim „RYS”, Stowarzyszeniem „Wspólnie dla Rozwoju Sołectwa Zawodzie”, GOPS, SAPO, GZOZ w Poczesnej, Lokalną Grupą Działania „Bractwo Kuźnic”, Ochotniczą Strażą Pożarną, Klubem Sportowym KS OLIMPIA w Hucie Starej B. Gminą Dąbie.

IV. Prognoza dotycząca wpływów należnych Gminie Poczesna na 2022r

1. Wpływy z lokalnych opłat pobieranych przez JST na podstawie umów najmu, dzierżaw - **201 607,00 zł**
2. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych - **45 638,00 zł**
3. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości gminnych - **350 000,00zł**
4. Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu Gminy- **150 000,00 zł**

V. Prognoza dotycząca wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu oraz z opłatą za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa na 2022r

1. Wydatki związane z opłatami za użytkowanie wieczyste nieruchomości SP – **2 147,50zł**
2. Wydatki z tytułu opłaty rocznej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności – **218,90zł**

Kwota może ulec zmianie w latach następnych obowiązywania planu w przypadku aktualizacji opłaty przez Starostwo Powiatowe w Częstochowie.

3. wydatki z tytułu przeniesienia prawa własności na rzecz Gminy Poczesna – **250 000,00zł.**
 4. wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu Gminy Poczesna oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu dotyczące:
 - 1) sporządzania operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczących wycen zbywanych nieruchomości,
 - 2) sporządzenia inwentaryzacji pomiarowych budynków,
 - 3) usług geodezyjnych związanych z podziałami oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży
 - 4) kosztów opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
 - 5) opłat sądowych oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.
- W/g szacunkowych danych z lat poprzednich powinny wynieść ok **80 000, 00zł**

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wpływy wynikające z udostępnienia nieruchomości oraz wydatki związane z jego nabyciem przez gminę mogą być wyższe o ok 10%.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Poczesna

1. Gmina Poczesna gospodaruje swoim zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, biorąc sobie za nadrzędny cel potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Następuje ono między innymi w oparciu o uchwały Rady Gminy:

- 1) w sprawie budżetu Gminy Poczesna na dany rok,
- 2) w sprawie wieloletniej prognozy finansowej na dane lata,
- 3) w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych,
- 4) w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom,
- 5) w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

oraz zarządzeń Wójta Gminy Poczesna:

- 1) w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości położonych na terenie Gminy Poczesna stanowiących własność gminy lub będących w jej użytkowaniu wieczystym
- 2) w sprawie wydawania zezwoleń na wejście w teren oraz określenia wysokości stawek opłat za zajęcie nieruchomości Gminy z związku z zamiarem umieszczenia na nieruchomości nowego urządzenia infrastruktury technicznej lub jego wymiany
- 3) w sprawie ustalenia zasad ustanawiania służebności gruntowych lub służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Gminy lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.

2. Wobec trwającego procesu komunalizacji mienia państwowego, przewiduje się powiększenie powierzchni zasobu, głównie w oparciu o nabycie prawa własności z mocy prawa w trybie ustawy

z dnia 10.05.1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy z dnia 13.10.1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

3. Kontynuowane będzie składanie wniosków o nabycie przez Gminę prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi publiczne w oparciu o art. 73 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną
4. Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu ze względu na fakt, iż działają one od wielu lat i dobrze spełniają swoją funkcję.
5. W dalszym ciągu na wniosek dotychczasowych najemców prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych przy zastosowaniu bonifikaty. Planowana sprzedaż lokali biorąc pod uwagę sprzedaż z lat poprzednich kształtować będzie się na poziomie:

- 1) Rok 2022 – 12 lokali za cenę ok. **150 000,00 zł**,
- 2) Rok 2023 – 12 lokali za cenę ok **172 000,00 zł**,
- 3) Rok 2024 – 12 lokali za cenę ok. **198 000,00 zł**.

Przy zastosowaniu bonifikaty w obecnej wysokości i około 15% wzrostu cen.

Gmina nosi się z zamiarem kontynuowania sprzedaży działek budowlanych położonych w m. Korwinów, których sprzedaż została wstrzymana ze względów prawnych.

Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Program zagospodarowania zasobu jest uwarunkowany aktualnym stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

074 10

„Plan wykorzystania zasobu gminy Poczesna na lata 2022 – 2024” określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest w celu rozwoju gminy.

Przyjmuje się również możliwość zagospodarowania nieruchomości stanowiących zasób w inny sposób niż opisany powyżej, a wynikający z przepisów prawa oraz składanych wniosków stron.

