

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY JEMIELNO NA LATA 2018 – 2020**

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust.1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zmianami).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat, który zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Jemielno 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 może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację celów publicznych. Wykorzystanie zasobu Gminy Jemielno będzie zgodne z ustaleniami wynikającymi z uchwał podejmowanych na poszczególne lata przez Radę Gminy Jemielno.

**Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu** Gminy Jemielno oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd według stanu na 30.11.2017 r. wynosi ogółem **321,5132 hektarów** rozmieszczonych w 19 obrębach geodezyjnych w tym:

1. Bieliszów	16,7584 ha
2. Chorągvice	14,5883 ha
3. Ciechanów	11,4327 ha
4. Cieszyny	9,4339 ha
5. Czeladź Mała	6,2873 ha
6. Daszów	16,2377 ha
7. Irządze	16,2069 ha
8. Jemielno	42,9291 ha
9. Luboszyce	42,5352 ha
10. Luboszyce Małe	10,4100 ha
11. Lubów	26,2128 ha

12. Łęczycza	5,0926 ha
13. Osłowice	15,2831ha
14. Piotrowice Małe	13,6666 ha
15. Piskorze	8,7775 ha
16. Psary	32,6802 ha
17. Smolne	21,5100 ha
18. Śleszów	5,2800 ha
19. Zdzielsławice	5,3209 ha

**oddano w wieczyste użytkowanie ogółem 0,8485 ha gruntów w tym :**

- obręb Luboszyce – osoba fizyczna – 0,4900 ha
- obręb Ciechanów – osoba fizyczna – 0,1700 ha
- obręb Jemielno – osoba fizyczna – 0,1885 ha

W 2018 r. na podstawie złożonego wniosku użytkownika wieczystego zostanie przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności - działki gruntu o powierzchni 0,17 ha, obręb Ciechanów.

**oddano w trwały zarząd ogółem 4,2234 ha gruntów w tym:**

- obręb Jemielno – 1,8034 ha – Szkoła Podstawowa w Jemielnie
- obręb Irządze – 2,4200 ha – Szkoła Podstawowa w Irządzech

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich co do których Gmina Jemielno posiada tytuł własności.

### **Prognoza**

W latach 2018 – 2020 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu, użytkowania i użyczenia.

- **Udostępnienia nieruchomości zasobu** będzie prowadzone poprzez ich sprzedaż , dzierżawę, trwały zarząd lub użyczenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Przedmiotowe czynności podejmowane będą na wniosek osób fizycznych i osób prawnych.

Lp.	Sposób udostępnienia	2018	2019	2020
	Dzierżawa nieruchomości	11,5140ha	12,0000 ha	12,0000 ha
	Użytkowanie wieczyste	0,6785 ha	0,6785 ha	0,6785 ha
	Użyczenie	5,4764 ha	5,8000 ha	5,8000 ha
	Sprzedaż nieruchomości	2,3000 ha	0,5000 ha	0,4000 ha

- **Nabywania nieruchomości do zasobu** następować będzie poprzez:

- a) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, art. 7 ustawy z dnia 10.05.1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych,
- b) z mocy decyzji administracyjnych o przekazaniu mienia na wniosek gminy,
- c) w wyniku uczestnictwa gminy w obrocie cywilno-prawnym /kupno, zamiana, darowizna,
- d) dalsze nabycie nieruchomości do zasobu jest przewidywane jedynie w przypadku nabywania nieruchomości w drodze darowizny od jednostek samorządu terytorialnego oraz w wyniku prowadzonych regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa przez zasiedzenie.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz Gminy Jemielno, zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od budżetu gminy. Proces ten obejmował będzie także zakładanie ksiąg wieczystych lub ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Jemielno.

Ponadto przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Jemielno (np. wznawianie granic, rozgraniczenia, połączenia działek), a także oddawanie nieruchomości w trwały zarząd dla podległych jednostek organizacyjnych Gminy Jemielno.

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Jemielno w latach 2018 – 2020 ulegnie zmniejszeniu, na skutek dokonanego na wniosek użytkownika wieczystego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości lub wskutek zmian przepisów prawa.

Również zakłada się nabywanie w latach 2018 – 2020 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

**- Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

W zakresie wydatków związanych z nabywaniem, zbywaniem oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu są to głównie koszty:

- a) wykonania operatów szacunkowych dotyczących wycen nieruchomości,
- b) wykonanie wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów,
- c) wykonanie podziałów nieruchomości, wznawienie granic nieruchomości,
- d) odpisów z ksiąg wieczystych,
- e) ogłoszeń prasowych,
- f) przygotowania dokumentacji do wykreślenia zapisów o niezgodności stanów prawnych w księdze wieczystej,
- g) regulacja stanów prawnych,
- h) wypłata odszkodowań za grunty przejęte pod budowę dróg gminnych
- i) opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych:

rok 2018 - ok. 33.000,00 zł

rok 2019 - ok. 35.000,00 zł

rok 2020 - ok. 34.000,00 zł

Zakłada się, że w latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

W ramach w/w wydatków zapewni się wycenę nieruchomości zasobu, wykonane zostaną czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu. Podejmowane będą czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Składane będą również wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Gminy Jemielno oraz wpis w księdze wieczystej prawa własności.

#### **- wpływów z opłat z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych wynosi w latach:**

rok 2018 - ok. 1.374 zł  
rok 2019 - ok. 404 zł  
rok 2020 - ok. 404 zł

W latach 2018-2020 nie planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie gruntów położonych na terenie gminy Jemielno w związku ze stabilizacją cen na rynku nieruchomości.

Opłaty z trwałego zarządu nie będą aktualizowane, z uwagi na ich brak w przypadku wykorzystania nieruchomości na cele oświatowe. Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 o systemie oświaty jednostki oświatowe są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### **Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

W okresie objętym planem zamierza się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną a także dzierżaw typowo rolnych. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

W latach 2018 – 2020 przewiduje się zbliżone dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2017. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależy głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz wzrostu cen nieruchomości, a także sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i gminy.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jemielno nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może stanowić podstawę do opracowania projektu budżetu gminy. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.

Z powodu braku podjęcia przez Radę Gminy Jemielno uchwały, w zakresie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, gospodarowanie zasobem związane jest z przekroczeniem zwykłego zarządu, jest rozpatrywane przez Radę Gminy Jemielno w formie uchwały indywidualnej. Rada Gminy Jemielno nie jest związana z ustaleniami niniejszego planu.

Sporządziła Barbara Krochta