



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 lutego 2023 r.

Poz. 948

UCHWAŁA NR XLVII/522/23 RADY GMINY ZABIERZÓW

z dnia 27 stycznia 2023 roku

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art. 40 ust. 1, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. w Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn.zm.) Rada Gminy Zabierzów uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Zabierzów na lata 2023–2025” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zabierzów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk

Załącznik do uchwały Nr XLVII/522/23
Rady Gminy Zabierzów
z dnia 27 stycznia 2023 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY ZABIERZÓW
NA LATA 2023 – 2025**

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zabierzów.

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Zabierzów gospodaruje Wójt Gminy Zabierzów. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- zapewnieniu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- wydierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpis w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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,
- 2) prognozę:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c) 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,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania nieruchomości Gminy Zabierzów opracowuje się na lata 2023 - 2025. Określa on jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Zabierzów odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te 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 gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

II. Mienie Gminy Zabierzów

Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości ogólna powierzchnia gruntów mienia komunalnego Gminy Zabierzów (według stanu na 31.12.2021 r. wyniosła 784,6100 ha (co stanowi 7,9 % JST), w tym:

- grunty rolne o łącznej powierzchni - 342,6650 ha,
- grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - 125,3832 ha,
- grunty zabudowane i zurbanizowane - 264,1921 ha,
- grunty pod wodami - 9,3305 ha,
- tereny różne - 43,0392 ha.

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa będąca w użytkowaniu wieczystym Gminy Zabierzów wynosi 2,3492 ha.

Gminny zasób mieszkaniowy wg. stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. stanowi 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 662,95 m².

III. Udostępnienie gminnego zasobu nieruchomości.

Udostępnienie nieruchomości gruntowych z zasobu wg stanu na 31.12.2021r.

- oddane w użytkowanie wieczyste - 0,0474 ha,
- oddane w najem i dzierżawę - 16,0192 ha,
- oddane w użyczenie - 30,3114 ha.

Udostępnienie lokali użytkowych z zasobu wg stanu na 30.11.2022r.

– powierzchnia ogółem -5 080,35 m²

Udostępnienie lokali mieszkalnych z zasobu wg stanu na 31.12.2021r.

– powierzchnia ogółem - 634,50 m²

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy, użytkowania i użyczenia.

Udostępnianie odbywać się będzie poprzez: dzierżawę, najem, użyczenie, użytkowanie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonych prac związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu gminy a zajętych pod inwestycje drogowe, struktura własnościowa gruntów szczególnie drogowych będzie się powiększać. Proces ten obejmował będzie także zakładanie ksiąg wieczystych dla nabytych przez gminę nieruchomości.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2023 – 2025 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb Gminy i jej mieszkańców, w związku z realizacją zadań własnych oraz obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane będzie corocznie w ramach uchwalenia budżetu przez Radę Gminy.

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

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości będą kształtować się na poziomie zbliżonym do 2022 r.

Wydatki będą obejmować:

Rodzaj wydatku	2023 r.
usługi geodezyjne – podziały, wznowienia, rozgraniczenia nieruchomości wycena nieruchomości	200 000,00 zł
opłaty za ogłoszenia w prasie – dla potrzeb: sprzedaży, dzierżawy i najmu nieruchomości	25 000,00 zł
koszty związane z nabywaniem gruntów – koszty sądowe, notarialne, wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów	30 000,00 zł

2. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Zabierzów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

W chwili sporządzania niniejszego planu z powodu braku nieruchomości oddanych w trwały zarząd brak jest wpływów z tego tytułu. Jednak w razie oddania w trwały zarząd nieruchomości wykorzystywanych na cele oświatowe planowane przychody będą wynosiły 0 zł a to z uwagi na zwolnienie takich nieruchomości z opłat za trwały zarząd wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

Wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2023 r. będzie wynosić

132,00 zł. Obecnie oddana w użytkowanie wieczyste jest tylko jedna nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 204 o pow. 0,0474 ha, położona w Niegoszowicach (budynek OSP).

3. Zbywanie nieruchomości

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem,
- sprzedaż lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców,
- sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

Zbyciu nieruchomości gminnych podlegać będą tylko nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzona jest szczegółową analizą danej nieruchomości pod kątem jej przydatności a także opiniowana jest przez stałe komisje Rady Gminy. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Zabierzów nie jest planowana.

W roku 2023 dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Zabierzów zaplanowano na poziomie 3 500 000,00 zł.

Jednocześnie zaplanowano przeznaczenie do sprzedaży działek:

- nr 154, położonej w Kochanowie,
- nr 276/2, położonej w Burowie,

- nr 704/3, położonej w Rudawie,
- nr 675/6, nr 675/7, nr 675/8, położonych w Zabierzowie
- nr 22/9, nr 22/10, nr 22/11, położonych w Zabierzowie
- nr 14/10, położonej w Rząsce,
- nr 276/4, nr 276/5, nr 276/6, położonych w Brzoskwini,
- nr 412/21, nr 412/22, nr 412/23, nr 412/24, nr 412/25, położonych w Kobylanach.

4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

1) dzierżawa:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2023-2025 kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne. Prognozowane dochody w roku 2023 z tytułu dzierżawy planuje się w wysokości 165 000,00 zł.

2) najem:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2023-2025 kontynuację dotychczasowych umów najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

Prognozowane dochody w roku 2023 z tytułu umów najmu lokali użytkowych planuje się w wysokości 1 362 645,00 zł.

Prognozowane dochody w roku 2023 z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych planuje się w wysokości 24 319,00 zł.

3) użyczenie:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2023-2025 kontynuację dotychczasowych umów użyczenia. Nieruchomości oddawane są w użyczenie podmiotom na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości następuje na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej oraz konieczność realizacji zadań własnych.

Następuje ono między innymi w oparciu o uchwały:

- w sprawie budżetu Gminy Zabierzów na dany rok,
- w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

oraz zarządzeń w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości.

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

Preferowaną formą trwałego udostępnienia nieruchomości jest sprzedaż. Znaczący wpływ na nią będzie miała sytuacja społeczno-gospodarcza i wynikający z niej popyt panujący na rynku nieruchomości. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Planuje się zachować w zasobie nieruchomości działki o przeznaczeniu rolnym, szczególnie nieruchomości o dużych powierzchniach, celem ewentualnej zmiany w przyszłości ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych.

Zakłada się kontynuację oddawania nieruchomości z zasobu w dzierżawę i najem głównie z przeznaczeniem na cele rolnicze oraz usługowe, a także kontynuację obowiązujących stosunków obligacyjnych łączących strony, z uwzględnieniem ewentualnych rezygnacji z dotychczasowych umów.

Nieruchomości znajdujące się w zasobie będą również udostępniane poprzez obciążanie ich ograniczonym prawami rzeczowymi tj. służebnością przesyłu, służebnością gruntową.

„Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Zabierzów na lata 2023 - 2025”, określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Przewodniczący Rady

Henryk Krawczyk