

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GRUTA NA LATA 2023-2025

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art.25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
- 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gruta na lata 2023-2025 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899).

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GRUTA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) 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 gospodaruje Wójt Gminy Gruta.

I. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 240,1204 ha, w tym grunty:

- powierzchnia gruntów, stanowiących własność Gminy Gruta: 220,6641 ha.

Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
Użytki rolne, w tym:	35,6914
- grunty rolne	23,1631
- sady	0,0000
- łąki trwałe	0,3400
- pastwiska trwałe	3,9295
- grunty pod stawami	0,0000
- użytki rolne zabudowane	2,7334
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	0,1257
- rowy	5,3997
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, w tym:	13,4555
- lasy	3,4400
- grunty zadrzewione i zakrzewione	10,0155
Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	21,9722
- tereny mieszkaniowe	2,9790
- tereny przemysłowe	2,1409
- inne tereny zabudowane	10,9999
- zurbanizowane tereny niezabudowane	0,0603
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	5,7921
- użytki kopalne	0,0000
Tereny komunikacyjne, w tym:	142,9286
- drogi	141,8792
- tereny kolejowe	1,0314
- tereny pod budowę dróg lub linii kolejowych	0,0180
- inne tereny komunikacyjne	0,0000
Tereny różne	0,0700
Nieuzytki	5,2210
Użytki ekologiczne	0,0000
Grunty pod wodami, w tym:	1,3254
- grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	1,3254
- grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	0,0000
- grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi	0,0000
Pozostałe użytki (bez przypisanego rodzaju)	0,0000
Razem	220,6641

- powierzchnia gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego przez Gminę Gruta: 19,4563 ha.

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
Użytki rolne	0,8682
Tereny komunikacyjne (drogi)	0,4411
Lasy i zadrzewienia	0,0900
Tereny zabudowane	18,0570
	19,4563

Zestawienie gruntów, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Gruta:

Obręb	Numer działki	Powierzchnia działki (ha)
Gruta	23/20	0,1473
	23/21	0,0376
	23/22	0,3771
	23/24	0,1165
	23/25	0,1773
	23/26	3,4636
	23/65	1,3719
	23/68	5,2816
	26/69	0,2041
	23/28	6,4841
	23/30	0,0684
	30/6	0,0649
	30/8	0,0820
	Mełno	19/5
19/6		0,0990
19/7		0,1113
19/8		0,0898
19/9		0,0773
19/11		0,0735
65/1		0,4122
79/2		0,5900
88/1		0,0106
	88/7	0,0123
RAZEM:		19,4563

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste:

Miejscowość	nr działki	powierzchnia
Gruta	271/1	0,1959
	272/4	0,16
	46/12	0,2958
	46/7	0,1203
	46/10	0,0845
	46/11	0,1567
	46/3	0,2501
	46/8	0,1995
	46/9	0,2181
Mełno	39/1	0,0796
Nicwałd	63/17	0,0576
	63/28	0,91
Okonin	6/27	1,0124
	262/1	0,07

Plemięta	134/1	0,05
Pokrzywno	137	0,0555
	29/11	0,4442
Słup	300/1	0,34

II. PROGNOZA

1. UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2023-2025 będzie następowało poprzez zakup, zamianę, darowiznę. Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ będą miały również planowane do realizacji inwestycje.

Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Gruta zamierza nabyć do gminnego zasobu nieruchomości:

- nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr 116/1 położoną w miejscowości Okonin - na poszerzenie drogi gminnej w Okoninie (działka nr 117).

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnienie zasobu nieruchomości następować będzie poprzez m.in. sprzedaż, użyczenie, najem i dzierżawę.

1) Zbywanie nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Gmina Gruta zamierza sprzedać w 2023 r. następującą nieruchomość:

- nieruchomość gruntową zabudowaną wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 81,12 m² wraz z przynależnym budynkiem gospodarczym

o powierzchni zabudowy 99 m², położoną w miejscowości Dąbrówka Królewska, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 173/7 o pow. 0,2209 ha.

2) Dzierżawa i najem.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2023-2025 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych i ogródków przydomowych.

Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 14,3721 ha.

Zmiana w liczbie zawartych umów w latach 2023-2025 może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

3) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.) w roku 2019 z mocy w/w ustawy zostało przekształconych w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych 13 nieruchomości:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia ha	Miejscowość
1.	78/14	0,1000	Annowo
2.	103/1	0,0453	Dąbrówka Królewska
3.	46/2	0,0983	Gruta
4.	680	0,0799	Gruta
5.	6/9	0,1600	Okonin
6.	249/3	0,6900	Okonin
7.	130/9	0,0500	Orle
8.	131/1	0,1198	Orle
9.	144	0,0668	Pokrzywno
10.	149	0,0616	Pokrzywno
11.	23/7	0,1700	Wiktorowo
12.	90/6	0,5900	Mełno
13.	262/3 262/4	0,0323 0,0672	Gruta Gruta

Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowo.

2. POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu gminnego realizowany będzie zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych Gminy Gruta na poszczególne lata.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2023 r. ok. 20.000 zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 5) wykupy nieruchomości,
- 6) utrzymania nieruchomości będących w zasobie,
- 7) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

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

3. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZTE

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Gruta w 2023 r., to kwota ok. 4.000 zł. Wpływy w latach 2023-2025 przewidziane są na tym samym poziomie.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA OPŁAT Z UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

W roku 2023 obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste.

III. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Gruta wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gruta. Wykorzystanie zasobu Gminy Gruta będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu mający na celu poprawę wykorzystania i realizacji zasobu określa następujące zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu,
- 3) racjonalizacja i urealnianie opłat oraz czynszu,
- 4) utrzymanie działek rolnych w zasobie jako rezerwy do ewentualnych zamian nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych.

W latach 2023-2025 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Gruta w zakresie gospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu jej zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z uchwały budżetowej oraz zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gruta.

