

WÓJT GMINY BORONÓW

**ZARZĄDZENIE Nr 178/2020
Wójta Gminy w Boronowie
z dnia 31 grudnia 2020 r.**

**w sprawie: przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy
Boronów na lata 2021 – 2023**

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) Wójt Gminy Boronów **zarządza, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Boronów na lata 2021 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY BORONÓW
/-/ Krzysztof Bełkot

Załącznik do Zarządzenia nr 178/2020
Wójta Gminy Boronów
z dnia 31 grudnia 2020 r.
w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania
Zasobu Nieruchomości Gminy Boronów
na lata 2021-2023

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY BORONÓW
NA LATA 2021-2023**

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1990 ze zm.) 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 Boronów poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Gminy, zgoda Rady Gminy wymagana jest również w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- podejmowanie 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 lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księgę wieczystej,
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości,
- przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych,
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Plan powinien zawierać w szczególności:

- I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
- II. Prognozę:
 1. udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 3. wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja.
- III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Ad. I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu.

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości oraz sposób zagospodarowania na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

Sposób zagospodarowania					
		W bezpośrednim zarządzie Gminy	W zarządzie jednostki komunalnej	Dzierżawa, najem	Użytkowanie wieczyste
Grunty ogółem (ha) w tym:	115,08	86,80	1,00	26,54	0,74
Rolne	27,46	16,66	-	10,80	-
Działki budowlane	34,12	18,26	1,00	14,12	0,74
Pozostałe	49,26	47,64	-	1,62	-
Lasy	2,03	2,03	-	-	-
Parki	2,21	2,21	-	-	-

Ad. II. Prognoza:

1. Udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu w latach 2021-2023.

A. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez:

- sprzedaż
- zamianę,
- oddanie w trwałe zarząd,
- dzierżawę,
- najem,
- użyczenie

Sprzedaż nieruchomości gminnych odbywa się za zgodą Rady Gminy Boronów wyrażoną w odrębnych uchwałach w trybie przetargów ograniczonych i nieograniczonych – ustnych lub pisemnych. Wyjątek stanowią będą sytuacje, w których stwierdzone zostanie zaistnienie przesłanek obligujących organy gospodarujące mieniem gminnym do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w odpowiedzi na składane wnioski.

Zbycie nieruchomości będzie odbywało się na wniosek zainteresowanych, przy czym każdy wniosek będzie rozpatrywany pod kątem:

- analizy ustaleń przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w przypadku gdy przeznaczenie w planie jest:
 - a) zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu:

- dokonanie wizji terenu wnioskowanego do zbycia,
- poinformowanie wnioskodawcy o uruchomieniu procedury sprzedaży
- b) nie jest zgodne z proponowanym przez wnioskodawcę przeznaczeniem terenu:
 - pismo informujące wnioskodawcę o braku możliwości przygotowania terenu do sprzedaży
- w przypadku konieczności ustalenia granic nieruchomości gruntowej – zlecenie wznowienia granic,
- w przypadku konieczności podziału nieruchomości gruntowej:
 - opracowanie wstępnego projektu podziału terenu,
 - uzyskanie opinii o zgodności podziału z ustaleniami planu miejscowego lub w przypadku jego braku
 - z przepisami odrębnymi,
 - zlecenie podziału geodezyjnego,
 - wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości,
- poinformowanie wnioskodawcy o przystąpieniu do procedury przygotowania do sprzedaży m.in. przygotowanie uchwały i opis dalszej procedury (wykaz, zarządzenie).

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne, będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia, natomiast nieruchomości służące gminie do realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2021-2023 zakłada kontynuację większości dotychczas zawartych umów.

B. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Boronów będzie następowało poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę,
- komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie **art. 5** ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (tj. Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 ze zm.),
- przejmowanie nieruchomości w trybie **art. 13** ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2243),
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in. pod drogi:
 - zgodnie z **art. 73** ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.),
 - na podst. **art. 98** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1990 ze zm.),
 - na podst. **art. 12** ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.).

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

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

W budżecie na 2021 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości, koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu - **14.000,00 zł**
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych – **10.000,00 zł**
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniem nieruchomości komunalnych – **20.000,00 zł**
- kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych za grunt pod drogi – **100.000,00 zł.**

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2021 roku. Jednak w kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy.

3. Wpływy osiągane z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja.

W budżecie na 2020 roku oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości **6.738,12 zł**. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2021 roku, jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2018 roku, a nowa opłata roczna obowiązywała od 2019 roku. W 2021 roku nie przewiduje się dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

Grunty o powierzchni 1,00 ha Stanowiące własność Gminy Boronów zostały oddane w trwały zarząd jednostce oświatowej, która jest zwolniona z opłat z tytułu trwałego zarządu na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. Finansowanie zadań oświatowych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 2029 ze zm.).

Ad. III Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Boronów 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 wykorzystywany będzie głównie na cele rozwojowe gminy, a także może zostać przeznaczony do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania, ale uzależnia się to od stopnia zainteresowania nabywców i złożonych wniosków. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2021 – 2023 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji. Aktywność Gminy Boronów skoncentrowana będzie wokół regulacji stanów prawnych nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, w tym w szczególności na nabywaniu prawa własności nieruchomości stanowiących drogi gminne, a także na wypłacie odszkodowań za grunty przejęte.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.