

ZARZĄDZENIE NR 15/2024
WÓJTA GMINY ŁUBNICE

z dnia 11.04.2024r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U . z 2023 , poz. 40 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 ze zm.) zarządzam co następuje:

§1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łubnice na lata 2024-2026 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia .

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji i Rozwoju Gminy.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ŁUBNICE NA LATA 2024-2026

I. PODSTAWA PRAWNA

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Łubnice na lata 2024-2026 stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 ze zm.)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. , poz. 344 ze zm.) do gminnego zasobu 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, a w szczególności:

1. Ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości
2. Zapewnia wycenę tych nieruchomości
3. Sporządza plany wykorzystania zasobu
4. Zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
5. Wykonuje czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzi windykację tych należności
6. Zbywa oraz nabywa, za zgodą Rady Gminy, nieruchomości wchodzące w skład zasobu
7. Wydierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu
8. Podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych, na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia , o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie
9. Składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych oraz o wpis w księdze wieczystej
10. Przygotowuje opracowania geodezyjno-prawne i projektowe
11. Dokonuje podziałów nieruchomości oraz scaleń i podziałów nieruchomości
12. Wyposaża nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. , poz. 344 ze zm.) Wójt Gminy

sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Łubnice oddanych w użytkowanie wieczyste

- prognozę:

a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Łubnice jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd

d) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Łubnice jeżeli będą oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu jeżeli będzie ustanowiony trwały zarząd

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Łubnice na lata 2024-2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Gminy w Łubnicach podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m.in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wykorzystywania na okres dłuższy niż trzy lata.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNIOWE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY ŁUBNICE

Obręb	Ilość działek	Powierzchnia gruntu ha
Obręb Łubnice	79	29,9873
Obręb Ludwinów	32	12,1863
Obręb Dietrzkowice	41	20,4678
Obręb Kolonia Dietrzkowice	37	17,5787
Obręb Wójcin	62	25,1757
Obręb Andrzejów	5	2,3124
Obręb Brzozówka	3	0,8827
SUMA: łączna pow. gruntów	259	108,5909

Łączna powierzchnia gruntów Gminy Łubnice według stanu na dzień 1.01.2024r. wynosi 108,5909 ha.

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łubnice w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:

- 1) Zakup, zamianę, darowiznę
- 2) Komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych
- 3) Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in. : pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U.1988.133.872 ze zm.) , art. 98 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. , poz. 344 ze zm.), art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024r., poz. 311 ze zm.), ustawa z dnia 13 lipca 2023r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych (Dz. U. z 2023r., poz.1722)
- 4) Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Łubnice z mocy prawa.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2024-2026 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki w Łodzi, Starostę Powiatu Wieruszowskiego, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

2. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości Gminy Łubnice

- 1) Zbywanie nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się za zgodą Rady Gminy w Łubnicach wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2024-2026 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

- działka ewidencyjna nr 1782/4 obręb 0005 Ludwinów - nieruchomość gruntowa zabudowana
- inne działki lub lokale dla których Rada Gminy podejmie odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie danej nieruchomości.

W latach 2024-2026 zbycie nieruchomości będzie odbywać się po uzyskaniu zgody Rady Gminy w Łubnicach wyrażonej w odrębnych uchwałach. Zbyciu podlegać będą nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych.

2) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

Nieruchomości, które będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy lub sołectwom w celu realizacji zadań.

IV. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości poziom wydatków dotyczących:

- wyceny (operaty szacunkowe)
- ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu
- podziałów nieruchomości
- rozgraniczeń nieruchomości
- wskazywania granic
- kosztów wieczysto-księgowych
- pozyskiwania dokumentów geodezyjnych
- dokumentacji dla celów regulowania stanów prawnych nieruchomości,

w okresie objętym niniejszym planem, przewiduje się utrzymać w kolejnych budżetach gminy na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu na rok 2024. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie zbliżonym do wydatków z 2024r. Z uwagi na możliwy wzrost cen gruntów w obrocie, może zajść konieczność wzrostu tych wydatków w wielkości odpowiadającej wzrostowi cen.

V. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT LUB ICH AKTUALIZACJI Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY ŁUBNICE ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINY

1. Gmina Łubnice w latach 2024-2026 nie przewiduje wpływów osiąganÝch z opłat lub aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, gdyż

aktualnie nie oddano i nie planuje się do oddania nieruchomości komunalnych w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd.

2. Gmina Łubnice planuje jedynie wpływy z tytułu zawartych umów najmu lub dzierżawy:
 - a) Wpływy z tytułu oddania w najem lokali użytkowych oraz z tytułu umów dzierżawy lokali użytkowych ok. 80 000,00 zł brutto/rok
 - b) Wpływy z tytułu oddanie w najem lokali mieszkalnych ok. 6 500,00 zł brutto/rok

Wpływy z powyższych tytułów zwiększać się będą stosownymi zarządzeniami Wójta Gminy.

VI. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY ŁUBNICE

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Łubnice w latach 2024-2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki , na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy w Łubnicach. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy.