

ZARZĄDZENIE NR 0050.298.2025
BURMISTRZA GRODKOWA
z dnia 29 stycznia 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Grodków na lata 2025 - 2027.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Grodków na lata 2025 - 2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Nieruchomości.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ GRODKOWA
Miłosz Krok

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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 Grodków gospodaruje Burmistrz Gminy Grodków.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- zapewnieniu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie 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,
- wydzierżawianiu, 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 Grodków opracowuje się na lata 2025 - 2027. Określa on jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Grodków 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 Grodków.

Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy Grodków według stanu na 31.12.2024 r. wyniosła 1 045,1913 ha (teren miejski Grodków: 138,3320 ha, teren miejski Osiedle Półwiosek: 53,3376 ha, teren wiejski: 853,5217 ha).

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa będąca w użytkowaniu wieczystym Gminy Grodków: 0,1043 ha.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 161 852,91 m², w tym:

- Grodków 131 502,82 m²,
- Osiedle Półwiosek 7 811,09 m²,
- Jaszów 1 300,00 m²,
- Jędrzejów 12 500,00 m²,
- Kolnica 3 254,00 m²,
- Lipowa 2 226,00 m²,
- Przylesie Dolne 200,00 m²,
- Starowice Dolne 400,00 m²,
- Strzegów 643,00 m²,
- Wierzbnik 300,00 m²,
- Wojsław 600,00 m²,
- Więcmierzycze 1 116,00 m².

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

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Grodków.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Grodków następować będzie:

w drodze zakupu, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenie spadku, zasiedzenia, poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich, na podstawie decyzji administracyjnych.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2025 – 2027 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodków, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizacją celów publicznych 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 corocznie w ramach uchwalenia budżetu przez Radę Miejską.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Grodków.

1) 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 przez kierownictwo Urzędu, a także w zależności od wartości opiniowana przez Stałe komisje Rady Miejskiej w formie opinii lub w stosownej uchwale.

Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Grodków będzie warunkowana wnioskami w sprawie ich nabycia przez najemców.

Sprzedaży podlegają tylko lokale nie ujęte w Zarządzeniu nr 0050.248.2020 Burmistrza Grodkowa z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia ograniczeń zbywaniu niektórych lokali w budynkach gminnych, w którym wykazano nieruchomości nie podlegające zbyciu.

W roku 2025 dochody z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy Grodków zaplanowano na poziomie 1 100 000,00 zł. Prognoza ta nie zawiera dochodów z tytułu nabywania praw własności przez użytkowników wieczystych na podstawie umów sprzedaży.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu. W przypadku gruntów będących własnością gminy Grodków przekształcenie następuje na podstawie decyzji Burmistrza Grodkowa.

Przekształceniu na własność ulegają także z mocy prawa grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r., poz. 6).

3. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

a) dzierżawa:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2025 - 2027 kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

Prognozowane dochody w roku 2025 z tytułu dzierżawy planuje się w wysokości 140 000,00 zł

b) najem:

Gmina Grodków na podstawie umowy cywilno prawnej zleciła zarząd nieruchomości. W jej imieniu zarządca zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Pozostałe mienie nie przekazane w zarząd, a są to m.in. budynki mieszkalne po byłym Państwowym Funduszu Ziemi zostało oddane w najem na podstawie indywidualnych umów pomiędzy gminą a najemcą. Liczba lokali mieszkalnych będąca przedmiotem najmu ulega corocznie zmniejszeniu z uwagi na ich sprzedaż na rzecz najemcy.

c) trwały zarząd :

Trwały zarząd został ustanowiony na nieruchomościach przeznaczonych na działalność statutową Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, Środowiskowego Domu Samopomocy oraz placówek oświatowych dla których organem prowadzącym jest Gmina Grodków. Jednostki oświatowe dla których ustanowiono trwały zarząd, korzystają ze zwolnienia z tytułu opłat rocznych. Natomiast GOPS zobowiązany jest do uiszczania rocznej opłaty z tytułu trwałego zarządu w wysokości 1 958,23 zł, a w przypadku ŚDS roczna opłata z tytułu trwałego zarządu wynosi 2 641,50 zł.

W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych, wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

d) użyczenie

Gmina Grodków może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

Obecnie umowy użyczenia zawarte są m.in. z Ludowymi Zespołami Sportowymi, Ośrodkiem Kultury i Rekreacji w Grodkowie, Stowarzyszeniami działającymi na terenie poszczególnych Sołectw.

IV. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2025 planuje się na poziomie **85 000 zł**. Kwota ta obejmuje wydatki:

- usług rzeczoznawcy majątkowego tj. sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości, inwentaryzacje, ustalanie udziałów, uzyskanie zaświadczenia o samodzielności itp. - koszt ok. **40 000,00 zł**,
- usług geodezyjnych: podziały nieruchomości, okazanie, wznawianie punktów geodezyjnych, zmiana użytków itp., koszt ok. **35 000,00 zł**,
- zakupu map geodezyjnych, kosztów sądowych, usług notarialnych, wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów i budynków – **10 000,00 zł**.

Koszty zakupu nieruchomości będą określane w uchwale budżetowej oraz aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od potrzeb Gminy Grodków w związku z realizacją planów inwestycyjnych, które znajdują odzwierciedlenie w uchwale budżetowej.

Zakłada się że w kolejnych latach wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą wzrastać.

V. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat i ich aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Planowane w 2025 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości:

1. Dochody z tytułu opłat trwałego zarządu zabudowanych nieruchomości gminnych: **4 599,73 zł**,
2. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: **27 700,00 zł**
4. Wpływy z najmu, dzierżawy składników majątkowych z Zasobu Nieruchomości Gminy Grodków: **140 000,00 zł**

5. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności: **20 000,00 zł**
6. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności: **1 100 000,00 zł**
7. Otrzymane spadki, zapisy i darowizny w postaci pieniężnej: **2 604,00 zł.**

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Grodków

Gmina Grodków 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 jest na cele rozwojowe gminy. Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Nowe umowy zawierane będą na wniosek osób zainteresowanych wydzierżawieniem lub wynajęciem będących w gminnym zasobie nieruchomości, pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone na realizację zadań gminy. 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. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Przedmiotowy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.

BURMISTRZ GRODKOWA

Młosz Krok