

Wójt Gminy Olszanka
49-332 Olszanka
woj. opolskie

ZARZĄDZENIE Nr WG IX - 89/2024
Wójta Gminy Olszanka
z dnia 31 grudnia 2024r.

W sprawie : przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Olszanka na lata 2025 – 2027.

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

§ 1

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

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Olszanka
/-/Tymoteusz Drebschok

Wójt Gminy Olszanka
49-332 Olszanka
woj. opolskie

Załącznik do Zarządzenia
Wójta Gminy Olszanka Nr WG IX - 89/2024
z dnia 31 grudnia 2024 r.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Olszanka na lata 2025-2027

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowego gospodarowania tym zasobem.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. 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 Olszanka. Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ww. ustawy, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i

projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy opracowuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Zgodnie z art. 25 ust 2a plan powinien zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia 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 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Olszanka na lata 2025 – 2027 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. 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 podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętą

uchwałą Rady Gminy Olszanka w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminy Olszanka oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Olszanka.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu.

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Olszanka na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 278,6634 ha. Łączna liczba powierzchni ewidencyjnych stanowiących własność Gminy Olszanka na poszczególne obręby wynosi :

- Olszanka – 17,5887 ha,
- Gierszowice – 22,6217 ha,
- Krzyżowice – 26,5048 ha,
- Janów – 14,3013 ha,
- Pogorzela – 28,1558 ha,
- Czeska Wieś – 40,2025 ha,
- Jankowice Wielkie – 15,1751 ha,
- Michałów – 36,6553 ha,
- Obórki- 21,5163 ha,
- Przylesie – 55,9419 ha.

Powierzchnia gruntów wchodzących do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Olszanka wynosi 278,6634 ha w tym :

- drogi o powierzchni – 204,3081 ha
- rowy o powierzchni – 24,9022 ha,
- boiska sportowe o powierzchni – 13,7393 ha
- grunt pod świetlicami o powierzchni – 0,7813 ha,
- grunt pod budynkami OSP o powierzchni – 0,3095 ha,
- grunty rolne – 17,1171 ha,
- grunty leśne – 1,3020 ha
- inne o powierzchni – 16,2039 ha.

Z zasobu udostępniono grunty z przeznaczeniem na:

dzierżawę	9,3097 ha	26 umów dzierżawy na koniec 2024 r.
trwały zarząd	2,1530 ha	4 decyzje
użytkowanie wieczyste	2,0603 ha	23 umowy użytkowania wieczystego

II. Prognoza.

1. Udostępnianie nieruchomości z zasobu w latach 2025 – 2027.

Tytuł prawny udostępnienia	2025	2026	2027
Sprzedaż w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej	0,50 ha	0,50 ha	0,50 ha
Dzierżawa nieruchomości	9,30 ha	9,00 ha	9,00 ha

Zastrzega się iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Olszanka w latach 2025 – 2027 będzie następowało przez:

- zakup, zamianę,
- komunalizację mienia Skarbu Państwa,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych,
- inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna, zamiana).

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. W przypadku konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić około 40 000 zł rocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych.

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

3. Wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Planowany dochód z tytułu użytkowania wieczystego ulegnie zmniejszeniu w stosunku do osiągniętych w latach poprzednich, co wynika ze zmian ustawowych przekształcających prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Prognoza wpływów z opłat z użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości			
Rok	2025	2026	2027
Poziom wpływów	5.521,33	5.496,19	5.496,19

Nieruchomości oddane w trwały zarząd

Wszystkie decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu dotyczą jednostek gminnych , które zwolnione są z opłaty z tytułu trwałego zarządu. W latach 2025-2027 nie planuje się oddania w trwały zarząd żadnych nieruchomości.

4. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

W okresie 2025 – 2027 nie planuje się dokonania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Mając na uwadze iż operaty określające wartość gruntów stanowiące podstawę do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego został opracowany w 2012 r. nie zachodzą obecnie przesłanki do aktualizacji.

W związku z zakończeniem procesu legislacyjnego dotyczącego wprowadzenia ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe opłata z tytułu użytkowania wieczystego ulegnie zmniejszeniu.

III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobów i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213),

- Uchwała Rady Gminy Olszanka nr XIII/92/2019 z dnia 29 października 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olszanka.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwały zarząd, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

W latach 2025-2027 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Olszanka następujących czynności:

- określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania;
- przeprowadzenie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie;
- przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w prawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa

własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.

W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2025-2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Planowane dochody Gminy Olszanka pochodzące z rozdysponowania mienia gminnego w latach 2025-2027:

Tytuł prawny udostępnienia	2025	2026	2027
Sprzedaż nieruchomości	200 000,00 zł	200 000,00 zł	200 000,00 zł

W latach 2025-2027 roku planuje się sprzedaż następujących nieruchomości będących własnością Gminy Olszanka:

L.p.	Lokalizacja	Przeznaczenie
1.	Działka położona w Pogorzeli – działka nr 176/11	Zabudowa zagrodowa
2.	Działka położona w Olszance – działka nr 70/2	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
3.	Działka położone w Jankowicach Wielkich – działka nr 152/3	Zabudowa jednorodzinna
4.	Działka położona w Jankowicach Wielkich – działka nr 154/5	Zabudowa jednorodzinna
5.	Działka z budynkami w Michałowie – działka nr 518/1	Zabudowa zagrodowa
6.	Działka z budynkiem w Jankowicach Wielkich – działka nr 151/3	Zabudowa zagrodowa
7.	Działka zabudowana w Przylesiu – działka nr 362/1 – przedszkole	Zabudowa zagrodowa

8.	Działka położona w Olszance nr 99/1	Zabudowa Zagrodowa i jednorodzinna
9.	Działka położona w Michałowie nr 325	Tereny produkcyjno- usługowe
10.	Działka z budynkiem w Przylesiu nr 357/2	Zabudowa zagrodowa i jednorodzinna
11.	Działka położona w Gierszowicach nr 280/4	Zabudowa jednorodzinna
12.	Działka położona w Janowie nr 58	Rola
13.	Działka położona w Krzyżowicach nr 9/11	Obszar koncentracji urządzeń rolnictwa

Dodatkowo sprzedaż nieruchomości gminnych uzależniona będzie od ewentualnych wniosków o ich nabycie oraz podjętych stosownych decyzji.

Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwałe zarząd.. Ewentualny wzrost dochodów Gminy Olszanka będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości.

Gmina Olszanka gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa 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 obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na rok 2025-2027, a także z obowiązującymi w tym okresie aktami prawa miejscowego.

Wójt Gminy Olszanka
/-/Tymoteusz Drebschok