

ZARZĄDZENIE NR 514/2024
WÓJTA GMINY BRAŃSK

z dnia 16 stycznia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości**

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

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

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Ochrony Środowiska, Infrastruktury Technicznej i Inwestycji Urzędu Gminy Brańsk.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Andrzej Jankowski

Załącznik do zarządzenia Nr 514/2024
Wójta Gminy Brańsk
z dnia 16 stycznia 2024 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2024-2026

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie oddane zostały w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Brańsk.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określający główne kierunki działań sporządza się w oparciu o art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni 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 osiąganych 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 nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działania. 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 na 2024 r., 2025 r., 2026 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.), oraz uchwale Nr III/21/2018 Rady Gminy Brańsk z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Brańsk (Dz.Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 114, poz. 1155)

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Opracowaniem objęto nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takie do których Gmina Brańsk posiada tytuł własności. Na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład zasobu weszły grunta o łącznej powierzchni 4480324 m² + udział 1/2 w powierzchni 80 m² + udział 2/3 w powierzchni 3100 m² na wartość inwentarzową 7389131,56 zł. Program i sposób ich zagospodarowania wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie gruntów stanowiących własność Gminy Brańsk na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Sposób zagospodarowania	powierzchnia w m ²	wartość inwentarzowa w zł
1	będące w bezpośrednim zarządzie gminy	4209299 udział 1/2 w pow. 80 m ² udział 2/3 w pow. 3100 m ²	5.638.820,24
2	oddane w dzierżawę osobom fizycznym i prawnym	35909	59.390,80
3	przekazane w bezpłatne użyczenie jednostkom OSP	38013	75.899,48
4	przekazane w bezpłatne użyczenie GOUK	111543	1.367.931,51
5	oddane szkołom publicznym w trwały zarząd	43660	238.709,53
6	oddane w użytkowanie dla Przedsiębiorstwa Komunalnego - Żwirowania Sp. z o.o.	41900	8.380,00
Razem stan na dzień 31.12.2023		4480324 m² udział 1/2 w pow. 80 m² udział 2/3 w pow. 3100 m²	7.389.131,56 zł

W gminnym zasobie nieruchomości nie ma lokali mieszkalnych. Będą czynione starania aby takie lokale powstały. W pierwszej kolejności należy pozyskać odpowiednią nieruchomość gruntową, na terenie której będzie możliwe wybudowanie lokali spełniających wymogi przewidziane prawem.

2. Prognoza:

a) dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

LP.	Sposób zagospodarowania	2024	2025	2026
		powierzchnia planowane dochody	powierzchnia planowane dochody	powierzchnia planowane dochody
1	sprzedaż	17900	9000	9000
		404.000,00 zł	90.000,00 zł	90.000,00 zł
2	dzierżawa i najem	35909	35909	35909
		8.500,00 zł	9.000,00 zł	9.000,00 zł
3	użyczenie	153556	153556	153556
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
4	trwały zarząd	43660	43660	43660
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5	użytkowanie wieczyste	0	0	0
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, darowiznę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Prognozuje się iż w latach 2024-2026 wydzierżawiane (wynajmowane będą nieruchomości dotychczas wydzierżawiane oraz nieruchomości, na które będą wpływać wnioski o dzierżawę (najem). Przewiduje się również możliwość sprzedaży nieruchomości wydzierżawionych. Decyzje o sprzedaży będą podejmowane indywidualnie po szczegółowej analizie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Brańsk następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany, komunalizacji i w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją zadań publicznych. Podstawowym trybem nabywania gruntów do zasobu gminnego tak jak dotychczas będzie wykup w drodze umowy notarialnej, która kończy negocjacje w sprawie warunków nabycia działek prywatnych.

Prognoza nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Brańsk w latach 2024-2026 będzie następowała poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę, nieodpłatne przekazanie, pierwokup;
- 2) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych:
 - w przypadku wydzielenia działek liniami rozgraniczeniowymi pas drogowy określonych w decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych wydanych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 poz. 162 ze zm.)

- w przypadku wydzielenia pod drogi publiczne działek gruntu z nieruchomości, których to podział został dokonany na wniosek ich właściciela lub użytkownika wieczystego, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
- w przypadku nieruchomości zajętych pod drogi publiczne przed dniem 31 grudnia 1998 r. na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. -Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.)
- w ramach komunalizacji czyli stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę Brańsk prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.)
- w drodze spadku lub zasiedzenia;

3) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Brańsk będzie następować w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych. Trudna jest do określenia wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

b) poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane nabywaniem nieruchomości przez gminę stanowią głównie koszty zakupu i uzależnione będą od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. Natomiast wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości stanowią koszty operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości, ogłoszeń wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, publikację przetargów oraz koszty sporządzania wypisów i wyrysów. Zarówno w przypadku zbycia jak i nabycia nieruchomości mogą pojawić się inne koszty takie jak usługi geodezyjne związane z podziałami i rozgraniczeniami nieruchomości oraz wznowieniami znaków granicznych, koszty notarialne, sądowe, służebności za grunty zajęte pod urządzenia przesyłowe it.

c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste ponieważ w zasobie gminy nie ma nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Nie przewiduje się wpływów z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości gminne ponieważ oddane są one w trwały zarząd nieodpłatnie na rzecz placówek oświatowych.

d) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Nie przewiduje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego ponieważ w zasobie gminy nie ma nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W prognozowanym okresie nie zachodzi również konieczność przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż trwały zarząd jest nieodpłatny.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Brańsk gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Program gospodarowania nieruchomości zasobu gminy na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do sprzedaży. Prognozowane wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych mogą być wyższe w porównaniu do lat ubiegłych zgodnie z obowiązującą w tym okresie inflacją.

Wysokość dochodów ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy zależna będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej oraz od wzrostu cen nieruchomości na lokalnym rynku, a także sytuacji społeczno-gospodarczej gminy, a nawet kraju.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych (grunty i obiekty użyteczności publicznej).