

ZARZĄDZENIE NR 741/2024
BURMISTRZA MIASTA I GMINY LIPSKO

z dnia 23 sierpnia 2024 roku

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Miasta i Gminy Lipsko na lata 2024 - 2026

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm. oraz art. 25 ust. 1, ust. 2, ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) zarządza się, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Lipsko na lata 2024 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.
- § 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom realizującym zadania z zakresu gospodarowania zasobem nieruchomości
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Lipsko
Jacek Włodarski

Załącznik
do Zarządzenia Nr 741/2024
Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko
z dnia 23.08.2024 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Lipsko na lata 2024 - 2026

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

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.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem 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) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Lipsko gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Lipsko w szczególności 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;
- wydierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa dzierżawy i najmu zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej w Lipsku;

- 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze 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.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu wraz z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.

	jm	Stan na 01.01.2024	w tym:			
			W bezpośrednim zarządzie	W zarządzie innych podmiotów	Dzierżawa, najem, użyczenie	Wieczyste użytkowanie
Grunty:	ha	136,1894	99,9457	5,1710	13,8820	17,1907
- rolne	ha	15,6732	4,2219	-	11,4513	-
- działki budowlane	ha	23,2013	6,9677	5,1710	1,6566	9,4060
- tereny rekreacyjne	ha	9,9437	3,9988			5,9149
- lasy, parki	ha	7,4222	7,4222	-	-	-
- pozostałe grunty	ha	79,9490	77,3351	-	0,7441	1,8698
Budynki:	m²	21 744,37	6 847,75	11 264,9	3631,75	-
- mieszkalne	m ²	2962,18	-	2962,18	-	-
- obiekty szkolne	m ²	7 548,00	-	7 548,00	-	-
- obiekty kultury	m ²	783,22	783,22	-	-	-
- obiekty służby zdrowia	m ²	87,30	-	-	87,30	-
- strażnice OSP	m ²	949,20	289,60	289,60	370,00	-
- pozostałe budynki	m ²	9414,47	5774,93	465,12	3174,42	-

Na dzień 01.01.2024 r. Miasto i Gmina Lipsko posiada w swoim zasobie grunty, które zajmują powierzchnię 136,1894 ha.

Nieruchomości gruntowe są przedmiotem aportu w spółce komunalnej, przedmiotem oddania w trwałe zarząd, użytkowanie, dzierżawę, najem, wieczyste użytkowanie, a także pozostają w bezpośrednim zarządzie Miasta i Gminy Lipsko.

W trwały zarząd oddano placówkom oświatowym nieruchomości niezbędne do prowadzenia działalności oświatowej o łącznej powierzchni 5,1710 ha, tj.:

- Publicznej Szkole Podstawowej w Lipsku – 1,6021 ha
- Publicznej Szkole Podstawowej w Woli Soleckiej – 0,9700 ha
- Zespołowi Placówek Oświatowych w Krępie Kościelnej – 1,0130 ha
- Zespołowi Placówek Oświatowych w Długowoli – 0,9800 ha
- Przedszkolu Publicznemu Samorządowemu – 0,6059 ha

Na dzień 01.01.2024 r. grunty wydierżawione osobom fizycznym i podmiotom gospodarczym stanowią 13,8820 ha. Są to głównie grunty rolne położone na terenie wiejskim, grunty pod garażami, kioskami handlowymi na terenie miasta i działki zabudowane.

W użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych znajduje 17,1907 ha. Są to ogródki działkowe, działki budowlane oraz grunty zabudowane budynkami nie stanowiącymi własności Miasta i Gminy Lipsko. W użytkowaniu wieczystym Zakładu Usług Komunalnych w Lipsku sp. z o.o. było 5,1345 ha gruntów. W bezpośrednim zarządzie, czyli zasobie Miasta i Gminy Lipsko znajdują się grunty o powierzchni 99,9457 ha. W głównej mierze są to: grunty pod drogami gminnymi, ulicami, parkami, terenami zielonymi, oraz tereny rekreacyjne, działki budowlane i inne.

Na stanie mienia komunalnego znajdują się budynki: mieszkalne, obiekty szkolne, obiekty kulturalne, obiekty służby zdrowia oraz pozostałe budynki o łącznej pow. 21 744 m².

W bezpośrednim zarządzie Gminy znajduje się 6848 m² powierzchni użytkowej budynków, w skład której wchodzi między innymi: obiekty kultury (świetlice wiejskie w Wiśniówku, Katarzynowie i Józefowie), budynki OSP, oraz pozostałe budynki, tj. budynek, w którym mieści się siedziba Urzędu Miasta i Gminy Lipsko, budynek przy ulicy Iłżeckiej 6A, budynki po byłej szkole podstawowej w Lipie Miklas i inne.

Budynki są także objęte przedmiotem najmu i użyczenia, np. obiekt służby zdrowia w Maruszowie, budynki magazynowe w Daniszowie, lokale użytkowe, które są przedmiotem najmu przez ZUK w Lipsku sp. z o.o., do kompetencji którego należy ich dalszy najem.

Budynki w zarządzie jednostek oświatowych stanowią powierzchnię 7548 m².

Budynki mieszkalne oraz poszczególne lokale mieszkalne w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe są administrowane i zarządzane przez Zakład Usług Komunalnych w Lipsku sp. z o.o.

2. Prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu:

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a także przekazanie w formie darowizny zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Miasto i Gmina Lipsko prowadzi proces zmierzający do uzyskiwania tytułów prawnych do nieruchomości przez osoby korzystające z nich bezumownie.

W związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych nabywanie

nieruchomości na rzecz Miasta i Gminy Lipsko następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany, komunalizacji, innych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, lub w innych formach przewidzianych prawem.

Przewiduje się, że w wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu i posiadaniu samoistnym Miasta i Gminy Lipsko, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się sukcesywnie powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni nieruchomości, jaka w okresie obowiązywania planu może powiększyć zasób. W głównej mierze zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego. Regulacją stanu prawnego nieruchomości objęte będą w szczególności działki stanowiące drogi publiczne i wewnętrzne oraz inne nieruchomości, na których planowane są inwestycje Miasta i Gminy Lipsko. Związany z tym jest ciągły proces ujawniania prawa własności Miasta i Gminy Lipsko do nieruchomości w księgach wieczystych.

Ponadto w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym przewiduje się:

- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Miasta i Gminy Lipsko (np. wznawianie granic, rozgraniczenia);
- oddanie nieruchomości w dzierżawę i najem zainteresowanym podmiotom oraz w użyczenie głównie podmiotom stanowiącym stowarzyszenia, organizacje pożytku publicznego, nieformalne grupy prowadzące działalność społeczną.

Prognozy dotyczące poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W 2024 r. planuje się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, w tym m.in. na opłaty eksploatacyjne, koszty zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i składowiskiem odpadów oraz remonty, przeznaczyć kwotę w wysokości szacunkowej 350 000 zł.

W latach 2025-2026 planuje się utrzymanie wydatków z tytułu gospodarowania zasobem Miasta i Gminy Lipsko na podobnym poziomie jak w 2024 r.

Roczny poziom wpływów osiągniętych z najmu, dzierżawy oraz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Kategoria dochodu	Kwota w zł
1.	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	69 000
2.	Dochody z najmu i dzierżawy nieruchomości	440 000
3.	Odpłatnego nabycia przez podmioty prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	100 000

Aktualna wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązuje od 01.01.2020 r. (podjazd do garaży przy ul. Bocznej od 01.01.2021 r.) i zgodnie z zapisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) aktualizacji tej opłaty dokonuje się nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym przewiduje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązującą od 2025 roku. Czynsze z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości będą corocznie waloryzowane o prognozowany wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych.

3. Program zagospodarowania nieruchomościami Miasta i Gminy Lipsko.

W latach 2024 – 2026 przewiduje się:

- 1) dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców tych lokali,
- 2) sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Lipsko w ramach realizacji wniosków o ich nabycie w trybie bezprzetargowym, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem,
- 3) sukcesywne regulowanie prawa własności nieruchomości osób fizycznych zajętych przez drogi publiczne wraz z odszkodowaniem,
- 4) nabywanie nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych Miasta i Gminy Lipsko na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego,
- 5) dalszą komunalizację działek stanowiących drogi gminne i wewnętrzne.

Nie planuje się przekazywania nowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

Sprzedaż nieruchomości uzależniona będzie każdorazowo od wyrażonej zgody w podejmowanych uchwałach Rady Miejskiej w Lipsku.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnych na lata 2024 - 2026 zakłada przeznaczenie do dalszej dzierżawy nieruchomości obecnie będących w dzierżawie, a także innych, które będą przedmiotem zainteresowania podmiotów, o ile nie będzie to kolidowało z realizacją zadań publicznych Miasta i Gminy Lipsko.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami. 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 samorządowymi oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych w latach obowiązywania planu, a także zgodnie z aktami prawa lokalnego.