

**ZARZĄDZENIE NR 63/2024
BURMISTRZA SOŚNICOWIC**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości gminy Sośnicowice na lata 2023 - 2025**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 31, art. 33 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Sośnicowice na lata 2023 - 2025", który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Burmistrza Sośnicowic.

§ 3. Zarządzenie podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Sośnicowic

Bernard Wilczek

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr
63/2024 Burmistrza Sośnicowic
z dnia 25.04.2024 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Sośnicowice na lata 2023 - 2025

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Sośnicowice.

Podstawę prawną opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Sośnicowice stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Zawiera on w szczególności:

1) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy Sośnicowice 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 nieruchomości zasobu.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy Sośnicowice oddanych w użytkowanie wieczyste.

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność gminy Sośnicowice na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 369,4172 ha (w tym prawa do użytkowania wieczystego 5 nieruchomości o łącznej pow. 0,5744 ha).

Z tego przypadku na:

MIEJSCOWOŚĆ	POWIERZCHNIA
Sołectwo Bargłówka	25,9019 ha
Sołectwo Kozłów	48,0750 ha
Sołectwo Łany Wielkie	32,3465 ha
Sołectwo Rachowice	22,3172 ha
Sołectwo Sierakowice	49,9904 ha
Sołectwo Smolnica	35,0683 ha
Miasto Sośnicowice	109,7388 ha
Sołectwo Trachy	24,3196 ha
Sołectwo Tworóg Mały	21,6595 ha
SUMA	369,4172 ha

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich co do których gmina Sośnicowice posiada tytuł własności.

Z gminnego zasobu oddano w użytkowanie wieczyste łącznie 16 działek o całkowitej powierzchni wynoszącej 2,1951 ha.

Z tego przypadku na:

MIEJSCOWOŚĆ	LICZBA DZIAŁEK	POWIERZCHNIA
Smolnica	2	0,3177 ha
Sośnicowice	5	0,4612 ha
Trachy	9	1,4162 ha
SUMA	16	2,1951 ha

II. Prognoza.

a) W latach 2023 - 2025 nieruchomości z gminnego zasobu udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu, użytkowania i użyczenia.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem oraz użyczenie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Sośnicowice w latach 2023 - 2025 następować będzie poprzez umowę sprzedaży, zamianę, komunalizację mienia Skarbu Państwa, nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych, innych czynności prawnych (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna) w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu gminy Sośnicowice, struktura własnościowa gruntów rolnych i drogowych wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać na rzecz gminy Sośnicowice. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz gminy Sośnicowice - zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od budżetu gminy. Proces ten obejmował będzie także zakładanie ksiąg wieczystych lub ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności gminy Sośnicowice.

Ponadto przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością gminy Sośnicowice (np. wznawianie granic, rozgraniczania, połączenia działek), a także oddawanie nieruchomości w trwały zarząd dla podległych jednostek organizacyjnych gminy Sośnicowice.

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przez gminę będzie w latach 2023-2025 będzie systematycznie ulegał zmniejszeniu, na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości lub w skutek zmian przepisów prawa. Opłaty roczne stanowią coraz większy koszt dla użytkowników wieczystych i zniechęcają potencjalnych nabywców do zakupu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2023 - 2025, innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

b) Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz ich nabywaniem do zasobu mogą wynosić średnio około 100.000,00 zł corocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzanie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznawieniami granic nieruchomości oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych
- 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,
- odszkodowania za przejęte grunty,
- 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.

c) Wpływy z opłat:

Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w 2023 r. wyniosły łącznie 40 730,15 zł.

Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w 2023 r. wyniosły łącznie 3 606,92 zł.

Szacuje się, że w latach 2023-2025 wpływy z wyżej wymienionych opłat utrzymają się na podobnym poziomie.

d) Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się nie częściej niż raz na 3 lata, a w przypadku opłat z tytułu trwałego zarządu nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tych nieruchomości ulegnie zmianie. W związku ze wzrostem cen na rynku nieruchomości planuje się aktualizację opłat rocznych w latach 2023-2025.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze 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 ze zm.)
- Uchwała Nr XX/216/2009 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 24.02.2009 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz zasad zbywania lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego Nr 66 poz. 1486 z dnia 22.04.2009 r.)

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia, na wniosek zainteresowanych osób.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bez przetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2023 - 2025 przewiduje się nieco mniejsze dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do lat ubiegłych.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bez przetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

Nieruchomości przeznaczone do zbycia w trybie przetargu w latach 2023 - 2025

- działka inwestycyjna w Sośnicowicach przy ul. Smolnickiej, oznaczona numerem: 1470/67 ark. 2
- działki inwestycyjne w Sośnicowicach przy ul. Ceramików, oznaczone numerami: 52/15 ark. 11, 188/23 ark.10
- działki inwestycyjne w Sośnicowicach przy ul. Smolnickiej, oznaczone numerami 2180/228, 2920/228, 2179/228, 2919/228, 2177/228, 292, 2334/283, 2178/228, 2329/290, 2322/290, 2320/248, 2327/290, 2326/290, 2321/248, 2314/248, 2315/290, 2310/248, 2309/248, 2306/237, 2307/237, 2918/228, 2335/278, 2330/290, 2913/290, 2328/290 ark. 2,
- działki budowlane w Rachowicach przy ul. Do Groty, oznaczone numerami: 1266/60, 1267/60, 1268/60, 1269/60, 1270/60, 1271/60, 1272/60, 1273/60, 1274/60, 1275/60, 1276/60, 1277/60 ark.11
- działki budowlane w Sośnicowicach przy ul. Raciborskiej, oznaczone numerami 2942/479, 2943/479, 2944/479 ark. 2
- działki budowlane w Sośnicowicach przy ul. Ceramików, oznaczone numerami: 40/8 ark.11

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Sośnicowice na lata 2023 - 2025 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 podjętymi zarządzeniami Burmistrza Sośnicowic i uchwałami Rady Gminy Sośnicowice w sprawach nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Sośnicowice.