

ZARZĄDZENIE NR ORG.0050.51.2019
WÓJTA GMINY WILKÓW

z dnia 15 lutego 2019 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wilków
na okres od 1 marca 2019 roku do 28 lutego 2022 roku

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Wilków na okres od 1 marca 2019 roku do 28 lutego 2022 roku, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Wójt Gminy Wilków

mgr Bogdan Zdyb

Załącznik do zarządzenia Nr ORG.0050.51.2019

Wójta Gminy Wilków

z dnia 15 lutego 2019 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY WILKÓW
na okres od 1 marca 2019 r. do 28 lutego 2022 r.**

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy 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 gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
 - 2) zapewnianiu wyceny nieruchomości zasobu;
 - 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
 - 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
 - 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
 - 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
 - 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub 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.
 - 9) składanie wniosków o założenie Księgi Wieczystej oraz wpisy w Księdze wieczystej.
- Gmina Wilków 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2019 - 2022, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Wilków określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2019 -2022.
- W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 1 stycznia 2019 r.

- W skład mienia komunalnego Gminy Wilków wchodzi środki trwałe takie jak: grunty zabudowane, przeznaczone pod budowę i niezabudowane, udziały w budynkach mieszkalnych, użytkowych, gospodarczych i usługowych, budowle i urządzenia budowlane oraz przedmioty nietrwałe: wyposażenie urzędu gminy, świetlic, przedszkoli, remiz.
- W większości mienie zostało nabyte z mocy prawa w wyniku inwentaryzacji mienia państwowego na podstawie decyzji Wojewody Opolskiego, część została przejęta na wniosek jako darowizna od Agencji Nieruchomości Rolnych, a część nabyta w obrocie cywilno-prawnym na podstawie aktów notarialnych.
- Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu zostały zewidencjonowane w grupach według ich przeznaczenia, funkcji i sposobu wykorzystywania, co ułatwia dokonywanie analiz posiadanych zasobów i daje czytelniejszy obraz przy wyborze kierunków i form ich zagospodarowania oraz wykorzystywania w sposób następujący:
- Zasób nieruchomości stanowiących mienie komunalne Gminy Wilków na dzień 01.01.2019 r. wynosi 291,9355 ha, a w skład gruntów wchodzi:
 - 21,2406 ha gruntów rolnych,
 - 3,7574 ha gruntów stanowiących łąki,
 - 4,8320 ha gruntów stanowiących pastwiska,
 - 34,8415 ha gruntów stanowiących rowy i stawy,
 - 13,4937 ha gruntów stanowiących tereny zabudowane,
 - 7,0975 ha gruntów stanowiących parki i grunty leśne,
 - 4,0500 ha gruntów stanowiących nieużytki,
 - 182,7147 ha gruntów stanowiących drogi,
 - 17,7231 ha gruntów stanowiących boiska i cmentarze,
 - 2,1850 ha gruntów pozostałych.
- Rozdysponowanie gruntów według użytkowania:
 - 1) w wieczyste użytkowanie przekształcone są grunty obejmujące 3,9649 ha, które są użytkowane przez dziewięć osób fizycznych oraz dwie spółki;
 - 2) w trwałe zarząd przekazane są nieruchomości obejmujące 3,7847 ha dla: Publicznej Szkoły Podstawowej w Wilkowie, Publicznej Szkoły Podstawowej w Bukowiu, Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Idzikowicach, Publicznego Przedszkola w Wilkowie;
 - 3) w użyczenie przekazane są nieruchomości obejmujące 9,8684 ha dla: Gminnej Biblioteki Publicznej oraz jej Filii, Ludowych Zespołów Sportowych, Ochotniczych Straży Pożarnych, oraz Kół Wędkarskich;
 - 4) wdzierżawiana jest powierzchnia gruntów obejmująca 26,3718 ha, które objęte są 96 umowami dzierżawy, są to głównie tereny przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod budowę oraz zaorane drogi w terenie upraw rolnych;
 - 5) pozostałe nieruchomości obejmujące powierzchnię 247,9457 ha są w bezpośrednim zarządzie gminy, a są to grunty stanowiące drogi gminne, drogi transportu rolnego, drogi wewnętrzne, rowy, nieużytki, lasy i grunty leśne, parki, tereny zadrzewione, cmentarze, tereny rekreacyjne.

2. Prognoza dotycząca:

1) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Wilków.

- Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W latach obowiązywania planu zbycie nieruchomości będzie odbywać się po uzyskaniu zgody Rady Gminy w Wilkowie wyrażonej w odrębnych uchwałach. Zbyciu podlegać będą nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych.
- Nieruchomości, które nie będą przeznaczone na cele niezbędne do realizacji zadań gminy mogą być udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy lub sołectwom w celu realizacji zadań.
- Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (dla wnioskodawców, którzy spełniają warunki przewidziane prawem w tej dziedzinie). W latach 2019-2022 prognozuje się sprzedaż nieruchomości niezabudowanych stanowiących działki budowlane, po ich wcześniejszym wydzieleniu, w miejscowości Wilków i Idzikowice. Dla osób, które nie ukończyły 40 lat i zabudują nabywaną nieruchomość budynkiem mieszkalnym w terminie 5 lat od czasu nabycia działki wprowadza się 30% bonifikatę.
- Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.
- Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.
- Szczegółowe dane dotyczące poszczególnych nieruchomości między innymi oznaczenie według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, program zagospodarowania, prognoza dotycząca udostępniania zawarte zostały w zarządzeniu Wójta Gminy Wilków w sprawie przyjęcia ewidencji nieruchomości Gminy Wilków.
- Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wilków w latach 2019 – 2022 będzie następowało poprzez:

a) darowizny, zamianę;

b) komunalizację, polegającą na przeniesieniu własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy.

- Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. Planuje się nieodpłatne przejęcie od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolniczego Oddział Terenowy w Opolu nieruchomości przeznaczonych na boisko sportowe dla mieszkańców miejscowości Jakubowice oraz na zorganizowanie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych dla Gminy Wilków. Termin przejęcia związany jest z zatwierdzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W latach 2019–2022 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.
- W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.
- Przewiduje się prowadzenie spraw związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki w Opolu, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

2) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

- Biorąc pod uwagę poziom kosztów związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym z lat ubiegłych oraz zaplanowane działania, mogą one kształtować się w granicach 50.000 ,- zł rocznie.
- W zakresie wydatków związanych ze zbywaniem oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu – są to głównie koszty:
 - sporządzania operatów szacunkowych,
 - usługi geodezyjne związane z wykonaniem map do celów projektowych, podziałami, wznowieniem granic nieruchomości oraz rozgraniczeniami,
 - ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu;
 - koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
 - opłaty sądowe,
 - koszty sporządzania umów notarialnych.
- Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

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

- Dochody uzyskiwane z tytułu wykonywania prawa własności i innych praw majątkowych to kwota **142.554,79** zł. w tym:
 - z dzierżawy gruntów mienia gminnego, najmu lokali i czynszu - 26.145,29 zł.
 - z opłat za wieczyste użytkowanie gruntów - 7.847,17 zł.
 - ze sprzedaży działek - 97.417,60 zł.
- Prognozowane dochody z tytułu sprzedaży, najmu, opłat za wieczyste użytkowanie i dzierżawy za lata objęte planem wykorzystania gminnego zasobu powinny kształtować się na wyższym poziomie ze względu na planowaną sprzedaż nowych działek budowlanych oraz wpływów z tytułu jednorazowej wpłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

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

- Zakłada się zmianę wysokości wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.
- W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształca się prawo użytkowania wieczystego w prawo własności m.in. nieruchomości gruntowych będących dotychczas własnością Gminy Wilków, zabudowanych na cele mieszkaniowe. Ustawa ta nakłada na nowych właścicieli, będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi, obowiązek ponoszenia opłat z tytułu przekształcenia przez okres 20 lat w kwocie równej wysokości dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.
- Omawiana ustawa dopuszcza również możliwość jednorazowego wniesienia wszystkich zsumowanych opłat za przekształcenie w każdym czasie trwania obowiązku płatności. Gmina Wilków wprowadziła bonifikatę od opłaty jednorazowej.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Wilków.

- Gmina Wilków gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

- Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy w Wilkowie. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy odbywać się będzie w sposób zgodny z niniejszym planem oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi.
- Podstawową formą nabywania nieruchomości będzie umowa darowizny. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Wilków w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych oraz realizacją innych celów publicznych.
- Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2019 - 2022, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.