

**ZARZĄDZENIE NR 0050.70.2022**  
**WÓJTA GMINY DĄBROWA ZIELONA**

z dnia 20 października 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), Wójt Gminy Dąbrowa Zielona zarządza co następuje:

**§ 1.** Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2023 - 2025 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierzyć Kierownikowi Referatu Inwestycji oraz Skarbnikowi Gminy Dąbrowa Zielona.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 roku.

Wójt Gminy

**Maria Włodarczyk**

Załącznik do zarządzenia Nr 0050.70.2022

Wójta Gminy Dąbrowa Zielona

z dnia 20 października 2022 r.

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DĄBROWA ZIELONA NA LATA 2023-2025**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminnym Zasobem Nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona gospodaruje Wójt Gminy Dąbrowa Zielona, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona na lata 2023-2025 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

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

2. Prognozę dotyczącą:

- a) 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 Gminy Dąbrowa Zielona oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu udostępnienia w formie trwałego zarządu,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

3. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona 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.

### **I. Informacje o zasobie nieruchomości Gminy Dąbrowa Zielona według stanu na dzień 11.10.2022r.**

Na dzień 11 października 2022 roku w zasobie Gminy Dąbrowa Zielona, który podlegał gospodarowaniu, znajdowały się nieruchomości na łączną powierzchnię 169,1951 ha w tym:

➤ własność — 162,8251 ha,

na powyższy stan składają się grunty:

-grunt pod drogami — 40,7051 ha;

-grunty zabudowane — 8,4629ha;

-grunty rolne — 45,8364 ha;

-grunty pozostałe — 67,8207 ha;

➤ współwłasność — 6,3700 ha

na powyższy stan składają się grunty:

- współwłasność gminy w udziale 3/4 części nieruchomości - 4,6800 ha (obręb 0002 Cielętniki działki nr: 58, 105, 113, 365),
- współwłasność gminy w udziale 38/64 części w nieruchomości - 0,0600 ha (obręb 0011 Soborzyce działka nr: 1516),
- współwłasność gminy w udziale 5/6 części nieruchomości - 1,3100 ha (obręb 0011 Soborzyce działka nr: 2269).
- współwłasność gminy w udziale 66/96 części nieruchomości - 0,3200 ha ( obręb 0011 Soborzyce działka nr: 1808/1).

## II. PROGNOZA

### 1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025

Tytuł prawny udostępnienia/nabywania	2023 Powierzchnia wydatek i dochód**	2024 Powierzchnia wydatek i dochód**	2025 Powierzchnia wydatek i dochód**
Nabywanie nieruchomości	16,0000 ha	2,000 ha	2,000 ha
	160 000,00 zł **	20 000,00 zł **	20 000,00 zł **
Dzierżawa i najem nieruchomości	38,0000 ha	39,000 ha	39,000 ha
	150 000,00 zł**	160 000,00 zł **	160 000,00 zł **
Sprzedaż w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej	0,1616 ha	0,0000 ha	0,0000 ha
	73325,00 zł**	0 zł**	0 zł**

**Wyjaśnienie: \* oznacza, że dana kwota jest wydatkiem \*\*oznacza, że dana kwota jest dochodem**

#### Nabywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dąbrowa Zielona w latach 2023-2025 będzie następowało przez:

- nabywanie nieruchomości, zamianę,
- komunalizację mienia Skarbu Państwa,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych (art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych)
- inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna, umowa nieodpłatnego przekazania nieruchomości).

Do gminnego zasobu nieruchomości będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżetach na lata 2023, 2024 i 2025.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Dąbrowa Zielona, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2023-2025 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Wojewodę Śląskiego, rozstrzygnięć sądów oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Dąbrowa Zielona planuje w 2023-2025 r. nabyć nieodpłatnie do gminnego zasobu nieruchomości położone w Gminie Dąbrowa Zielona oznaczone geodezyjnie jako działki:

- 20, 310 o łącznej pow. 1,4100 ha, obręb 0006 Lipie (droga),
- 1062/1 o pow. 0,1600 ha, obręb 0005 Dąbrowa Zielona

- 447 o pow. 0,2300 ha, obręb 00009 Olbrachcice (droga),
- 571 o pow. 0,0400 ha, obręb 0011 Soborzyce,
- 1654/2 o pow. 0,0120 ha, obręb 011 Soborzyce,
- 86 o pow. 0,2200 ha, obręb 0003 Cudków (droga),
- 1016, 1049, 1059, 1150, 1223, 1331 o łącznej pow. 1,1600 ha obręb 0013 Ulesie (droga),
- 2001, 2133, 2158, 2457 o łącznej pow. 1,8700 ha obręb 0011 Soborzyce (droga),
- 65, 66, 813, 814 o łącznej pow. 1,0600 ha obręb 0010 Raczkowice (droga),
- 27, 40, 42, 226, 272, 273, 294, 304, 320, 353, 386, 407, 448, 506, 592, 623, 695, 768, 894, 978, 1227/2 o łącznej pow. 9,2478 ha obręb 0010 Raczkowice (droga),
- 178 o pow. 0,2500 ha obręb 0010 Raczkowice (droga),
- 715 o pow. 0,6700 ha obręb 0010 Raczkowice (droga),
- 924/7 o pow. 0,0468 ha obręb 0005 Dąbrowa Zielona (droga).

### **Dzierżawa i najem**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2023-2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych. Gmina Dąbrowa Zielona na dzień 11 października 2022 r. miała zawartych 27 umów dzierżaw, 9 umów najmu lokali użytkowych i 16 umów najmu lokali mieszkalnych.

Zwiększenie liczby zawartych umów dzierżawy zwiększy dochody w budżecie Gminy Dąbrowa Zielona. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

### **Zbywanie nieruchomości**

Zbycie nieruchomości gminnych odbywać się będzie głównie w drodze przetargów oraz w drodze bezprzetargowej. Dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, określa się ich wartość rynkową w postaci operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla poszczególnych sołectw dla terenu gminy Dąbrowa Zielona. Wyłączone są ze sprzedaży nieruchomości gminne niezbędne na realizację zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, najczęściej przeznaczone na rozbudowę sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące, a także pod place zabaw i tereny rekreacyjne.

W latach 2023-2025 planuje się poziom dochodów związanych ze zbyciem nieruchomości na terenie Gminy w wysokości około 73 325,00 zł.

Gmina Dąbrowa Zielona planuje zbyć nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako działka:

- lokale mieszkalne położone wraz z udziałem w gruncie działka 3562 o pow. 0,1616 ha obręb 0005 Dąbrowa Zielona.

### **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 kształtować się w przedziale 58 000 zł — 70 000 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 lub nabycia,

-usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub nabycia oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;

·koszty opłat za wypisy i wyrysy 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 grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych,

-regulacja stanów prawnych dróg gminnych.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

Rodzaj wydatków	Lata		
	2022 Wydatki	2023 Wydatki	2024 Wydatki
Podziały nieruchomości, ustalenie/ wyznaczenia/ wznowienia granic	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Inne opracowania do celów prawnych	5 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Wycena nieruchomości	5 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Wypisy i wyrysy z rejestrów ewidencji gruntów i budynków	3 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Opłaty za założenie i regulacja ksiąg wieczystych	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Opłaty notarialne	15 000 zł	15 000 zł	15 000 zł
<b>RAZEM</b>	<b>58 000 zł</b>	<b>70 000 zł</b>	<b>70 000 zł</b>

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

Dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Dąbrowa Zielona w 2022 wynosiły 9951,38 zł.

Planowane dochody na lata 2023-2025 przedstawiają poniższe tabele:

#### ➤ Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste	Numer działki	Obręb	Kwota obowiązująca w 2022r.	Szacunkowa kwota w 2023r.	Szacunkowa kwota w 2024r.	Szacunkowa kwota w 2025r.
Zakład Przetwórstwa Owocowo – Warzywnego “Venta” Beata i Edward Wilczyński	284 285	Olbrachcice	2 037,78 zł	2 037,78 zł	2 037,78 zł	2 037,78 zł
Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowe „Sandex” Sp. Z o.o.	286/1 286/2	Olbrachcice	7 913,60 zł	7 913,60 zł	7 913,60 zł	7 913,60 zł
Razem:			<b>9 951,38 zł</b>	<b>9 951,38 zł</b>	<b>9 951,38 zł</b>	<b>9 951,38 zł</b>

➤ **Trwały zarząd**

<b>Podmiot</b>	<b>Działka Obręb</b>	<b>Kwota obowiązująca 2022 rok /zł/</b>	<b>Planowana kwota 2023 rok /zł/</b>	<b>Planowana kwota 2024 rok /zł/</b>	<b>Planowana kwota 2025 rok /zł/</b>
Gminne Przedszkole w Dąbrowie Zielonej	3546 Dąbrowa Zielona	0,00	0,00	0,00	0,00
Szkoła Podstawowa w Dąbrowie Zielonej	3538 Dąbrowa Zielona	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### **III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.**

Unormowania prawne regulujące zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobów i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. z. U. z 2021r. poz. 2213),
- Uchwała Nr XLI/233/2013 z dnia 24 września 2013r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dąbrowa Zielona i warunków udzielania bonifikat.

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 sprzedaż użytkowania wieczystego. Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym. 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.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Dąbrowa Zielona w zakresie gospodarowania. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.