

**Zarządzenie Nr 0050.50.2021**

**Wójta Gminy Sadowie**

**z dnia 31 grudnia 2021 r.**

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

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.)

§ 1

Przyjmuje się "Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Sadowie na lata 2022-2024" w brzmieniu określonym w załączniku.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Sadowie.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**WÓJT**  
*Ma*  
mgr Marzena Urban-Żelazowska

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY SADOWIE NA LATA 2022-2024**

### **I. Podstawa prawna opracowania Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Sadowie**

Podstawą prawną sporządzonego Planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

#### **Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają on w szczególności:**

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w wieczyste użytkowanie.
2. Prognozę:
  - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
  - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
  - e) program gospodarowania nieruchomościami zasobu.

### **II. Podstawy gospodarki zasobem nieruchomości Gminy Sadowie.**

Zasobem nieruchomości Gminy Sadowie gospodaruje Wójt Gminy Sadowie. Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości stanowiące własność gminy i nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) wycenie,
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- d) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- e) wydierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- f) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- g) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

### **III. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Sadowie oddane w użytkowanie wieczyste**

#### **1. Grunty komunalne wg. stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. – 64,2688 ha, w tym:**

- a) tworzące gminny zasób nieruchomości – **55,1064 ha**,
- b) przekazane w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym – **2,08 ha**,
- c) oddane w użytkowanie wieczyste wyłączone w zasobu – **7,0824 ha**.

Powyższe dane dotyczą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, czyli takich co do których gmina posiada tytuł własności i są one ujawnione w księgach wieczystych.

#### **2. Zasób budynków lokali użytkowych stanowiących własność gminy Sadowie**

Na zasób ten składają się:

- Budynki:

Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Powierzchnia budynku (m <sup>2</sup> )	Funkcja budynku zgodnie z EGiB	Opis
Biskupice	50/1	0,9200	243	inne niemieszkalne	świetlica wiejska
Biskupice	50/2	0,1100	100	inne niemieszkalne	była zlewnia mleka

Grocholice	154/3	1,7505	458	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	była szkoła
Małoszyce	82	0,1300	70	inne niemieszkalne	była zlewnia mleka
Obręczna	211/1	0,3700	69	inne niemieszkalne	przepompownia
Ruszkowiec	43/1	0,2194	165	inne niemieszkalne	świetlica wiejska
Rzuchów	194/1	0,0800	87	inne niemieszkalne	była zlewnia mleka
Rzuchów	196/3	0,0700	133	inne niemieszkalne	świetlica wiejska
Sadowie	150/5	0,1600	112	inne niemieszkalne	hydrofornia
Sadowie	549	0,1100	65	inne niemieszkalne	była zlewnia mleka
<b>RAZEM</b>		<b>3,9199</b>	<b>1502</b>		

- Lokale w budynkach:

- Budynek Wielofunkcyjny Segment C na działce ewidencyjnej 164/4 w Sadowiu – lokal użytkowy,
- Budynek Wielofunkcyjny Segment A na działce ewidencyjnej 164/4 w Sadowiu w którym znajduje się 1 lokal gospodarczy,
- Budynek znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 164/3 w Sadowiu – lokal użytkowy – ośrodek zdrowia.

### 3. Udostępnienie nieruchomości z zasobu:

- najem lokalu użytkowego – Sadowie 131C - na cele związane z prowadzeniem działalności gabinetu rehabilitacji – 94,25 m<sup>2</sup>,
- najem lokalu użytkowego – Sadowie 93 – na cele związane z prowadzeniem działalności medycznej – 200,3 m<sup>2</sup> + przynależne piwnice o pow. 144,50 m<sup>2</sup>.

### 4. Prognoza

#### IV.1. dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2022-2024 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu. Udostępnianie odbywać się będzie poprzez sprzedaż, zamianę, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonych prac związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu gminy, struktura własnościowa gruntów szczególnie drogowych będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w najbliższych trzech latach obowiązywania planu może zostać uregulowana na rzecz Gminy Sadowie, gdyż zależy to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania stanu prawnego prowadzonego przez Wojewodę jak również od budżetu gminy. Proces ten obejmował także będzie zakładanie ksiąg wieczystych dla nabytych przez gminę nieruchomości.

Ponadto planuje się dokonywanie podziałów geodezyjnych, regulację granic działek będących własnością gminy Sadowie (wznawianie granic, połączenia działek).

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste może ulec zmniejszeniu na skutek dokonywanych przez użytkowników wieczystych przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości. Ponieważ jest to czynność dokonywana na wniosek użytkownika wieczystego zatem trudno określić wielkość przekształceń.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2022-2024 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.

#### **IV.2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

W trybie przepisów art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - gmina Sadowie nabywa z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. grunty pod drogi publiczne (art. 73) lub z dniem w którym decyzja o podziale stała się ostateczna (art. 98).

Ponieważ termin na złożenie wniosku o odszkodowanie z art. 73 minął 31 grudnia 2005 r. w związku z powyższym roszczeń o odszkodowanie z tego tytułu nie prognozuje się.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami możliwe będzie dokonywanie wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości z uwagi na fakt ich przeznaczenia pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy prawa na rzecz gminy Sadowie. Trudna jest do określenia wielkość powierzchni jaka w czasie obowiązywania planu może zostać uregulowana w tym trybie.

Na dzień 31 października 2021 r. brak było roszczeń o odszkodowania zarówno z art. 73 jak i art. 98 ust. 1 w/w ustaw.

Rodzaj wydatku	lata		
	2022	2023	2024
Wycena nieruchomości	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł
Usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia	12 000,00 zł	16 000,00 zł	18 000,00 zł
Opłaty notarialne i sądowe (wpisy, odpisy, opłaty za założenie)	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Opłaty na ogłoszenia prasowe o wykazach i przetargach	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
Odszkodowania, wykup	10 000,00 zł	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Pozostałe opłaty (wypisy z ewidencji, kopie map)	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł

W ramach tych wydatków zapewni się wycenę nieruchomości zasobu, wykonane zostaną czynności związane z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu. Podejmowane będą 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, zasiedzenia. W razie konieczności dokonania nieplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie z przesunięciem środków na te zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

#### **IV.3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy Sadowie oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.**

Nie przewiduje się w okresie obowiązywania planu dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Brak jest wpływów z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości ponieważ wykorzystywane są na cele oświatowe i z tego powodu zwolnione są z wnoszenia opłat za trwały zarząd.

Lp.	Sposób udostępniania nieruchomości	Wpływy		
		2022	2023	2024
1.	Użytkowanie wieczyste	8 601,39 zł	8 601,39 zł	8 601,39 zł
2.	Trwały Zarząd	0	0	0

#### **IV.4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy Sadowie oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy**

Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z utrzymującą się stabilizacją cen gruntów w czasie obowiązywania planu nie planuje się aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu.

Opłaty z tytułu trwałego zarządu nie będą aktualizowane – brak jest opłat ponieważ nieruchomości oddane na cele oświatowe są zwolnione z ich uiszczania.

#### **V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Nieruchomości, które będą służyć do realizacji zadań własnych przewidziane są do obrotu w szczególności będą przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia - na wniosek zainteresowanych stron.

Ewentualna sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem.

Nie planuje się sprzedaży z zasobu mieszkaniowego z uwagi na fakt braku posiadania takich zasobów.

W latach obowiązywania niniejszego planu przewiduje się dochody na poziomie zbliżonym do dochodów osiągniętych w roku 2021. Ewentualne różnice wynikać będą głównie

od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Sadowie nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy i może stanowić podstawę do opracowania założeń budżetowych na poszczególne lata.

W stosunku do każdej nieruchomości - rozstrzygnięcia co do sposobu i formy jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, każdorazowo biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne i prawne.

**WÓJT**  
*na*  
*mar Marzena Urban-Żelazowska*