

ZARZĄDZENIE NR 8/2023
WÓJTA GMINY NOWA SUCHA
z dnia 9 marca 2023 roku

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasoby nieruchomości
na lata 2023 – 2026**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 i 583) oraz art. 25 ust. 1 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899) zarządza się, co następuje:

§1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Nowa Sucha na lata 2023 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi właściwemu do spraw gospodarki nieruchomościami.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



WÓJTA
M. Mońka
mgr inż. Maciej Mońka

Przedmiot własności gminy

I. Podstawa Prawna

Podstawa prawna sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust.2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899 z późn.zm):

1. Zgodnie z art. 24 ust 1 ww. ustawy do gminnego zasobu nieruchomości ,które stanowią przedmiot własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Nowa Sucha gospodaruje Wójt Gminy Nowa Sucha. Gospodarowanie zasobem polega na wykorzystaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust 1 o gospodarce nieruchomościami, a w szczególność na:

- 1) na ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wycen nieruchomości,
- 3) sporządzenie planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonanie czynności związanych z naliczeniem opłat za udostępnienie nieruchomości z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należność,
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- 7) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd,
- 8) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 9) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowych ,w szczególność w sprawach dotyczących własność lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- 10) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz dokonywanie wpisów.

2. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

3. Plan wykorzystania nieruchomości Gminy Nowa Sucha opracowuje się na lata 2023- 2026. Jego zadaniem jest określenie głównych kierunków działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy w celu jej rozwoju oraz ma on pomóc w gospodarowaniu zasobem nieruchomości Gminy Nowa Sucha, aby odbywało się ono zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Założenia dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej jak i innych. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które wynikają z uchwał budżetowych na poszczególne 3 lata w formach prawnych przewidzianych w ustawie

Mh

z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Nowa Sucha

Zgodnie z prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w Sochaczewie Ewidencją Gruntów i Budynków, ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy Nowa Sucha wynosi:

1. Powierzchnia gruntów wchodzących w skład mienia Gminy Nowa Sucha 143,4340 ha.

Zestawienie gruntów stanowiących mienie Gminy Nowa Sucha

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia ogółem [ha]
1.	Antoniew	10	3,8075
2.	Borzymówka	6	5,57
3.	Braki	9	4,7693
4.	Glinki	7	3,1420
5.	Kornelin	5	2,0120
6.	Kościelna Góra	20	9,3047
7.	Kozłów Biskupi	211	31,6550
8.	Kurdwanów	7	3,1481
9.	Leonów	14	2,8649
10.	Marysinek	6	2,4100
11.	Mizerka	6	0,8780
12.	Nowa Sucha	38	8,2598
13.	Nowy Białynin	23	8,9500
14.	Nowy Dębsk	9	3,4412
15.	Nowy Kozłów B	10	2,7081
16.	Nowy Kozłów A	12	6,2045
17.	Nowy Żylin	16	0,5244
18.	Okopy	14	4,8727
19.	Orłów	15	1,9557
20.	Rokotów	6	1,6255
21.	Roztropna	6	3,3700
22.	Stara Sucha	3	0,8100
23.	Stary Białynin	3	1,2854
24.	Stary Dębsk	28	6,7382
25.	Stary Kozłów	16	7,9211
26.	Stary Żylin	4	0,1892
27.	Szeligi	4	0,9322
28.	Wikcinek	13	4,4221
29.	Zakrzew	28	3,3842
30.	Kazimierzów	6	3,6482
31.	Rózin	4	0,7100
32.	PGR Rokotów	8	1,9200
Razem:		567	143,4340

III. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz udostępnienia nieruchomości z zasobu.

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Nowa Sucha następować będzie:

- 1) W drodze zakupu, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenia, spadku, zasiedzenia.
- 2) Poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz gminy. Gmina systematycznie reguluje stan prawny dróg występując do Wojewody Mazowieckiego o stwierdzenie nabycia z mocy prawa na własność nieruchomości. Ponadto zakłada się możliwe nabywanie w latach 2023 – 2026 innych nieruchomości niezbędnych do zaspakajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha, w związku z realizacją zadań własnych gminy oraz realizację celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości będzie możliwe dopiero na etapie planowania inwestycji corocznie w ramach uchwalania budżetu przez Radę Gminy Nowa Sucha.

2. Zbywanie nieruchomości

- 1) Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ale również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych gminy. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzona jest szczegółową analizą danej nieruchomości przez kierownictwo Urzędu, a także w zależności od wartości opiniowana przez stałe komisje Rady Gminy w formie opinii lub w stosownej uchwale.
- 2) Do form zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:
 - Sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
 - Brak gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 4) Pozostałe formy władania nieruchomościami.
 - Dzierżawa, najem.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2023 – 2026 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżaw i najmu oraz zawieranie nowych na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu Gminy Nowa Sucha stanowią obecnie przedmiot najmu/ dzierżawy.

Gmina jest właścicielem budynków takich jak: Budynek Urzędu Gminy, budynek Gminnego Ośrodka Kultury, Biblioteka, szkoły, remizy OSP, przedszkole, przychodnia, budynek oczyszczalni ścieków.

- Trwały zarząd

Trwały zarząd został ustanowiony na działalność statutową placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Nowa Sucha. Jednostki oświatowe, dla których ustanowiono trwały zarząd, korzystają ze zwolnienia z tytułu opłat rocznych.

W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

Rejestr gruntów komunalnych – grunty oddane w trwały zarząd

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. w ha	Informacja o budynkach
1.	Nowa Sucha	236	0,53	Szkoła i boisko
2.	Kurdwanów	152, 154/1	0,47	Szkoła i boisko
3.	Kozłów Biskupi	372	2,18	Szkoła i boisko
4.	Kozłów Szlachecki	11/1	0,91	Szkoła i boisko
Razem:			4,09	

- Użyczenie

Gmina Nowa Sucha może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw, Stowarzyszeń lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

Obowiązujące umowy użyczenia zawarte są ze Stowarzyszeniem Klub Sportowy „PROMYK” Nowa Sucha. Przedmiotem użyczenia są działki nr 223, 225/1, 225/4, 277/1 o łącznej powierzchni 1,9001 ha wraz z budynkiem socjalno-gospodarczym położonym w Nowej Suchej. Czas trwania umowy użyczenia do 06.12.2031 r.

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

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości planuje się 65 000 zł. Kwota ta obejmuje wydatki:

- usługi rzeczoznawcy majątkowego,
- usługi geodezyjne: podziały nieruchomości,
- koszty map ewidencyjnych,
- koszty wypisów z ewidencji gruntów,
- koszty sądowe: wpisy własności na rzecz gminy Nowa Sucha, sprostowania w księgach wieczystych, ujawnienia podziałów,
- koszty aktów notarialnych.

V. Prognoza dotycząca wpływów należnych Gminie Nowa Sucha z tytułu gospodarowania nieruchomościami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Planowane w 2023 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości:

1. Wpływy z najmu, dzierżawy lokali użytkowych pobieranych przez JST na podstawie umów najmu, dzierżawy planuje się na kwotę około 85 000 zł.
2. Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości gminnych planuje się na kwotę około 50 000 zł.
3. Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez JST na podstawie odrębnych ustaw – np. opłaty planistyczne.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Nowa Sucha.

Gmina Nowa Sucha 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 wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy. Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Przedmiotowy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wpływy wynikające z udostępnienia nieruchomości oraz wydatki związane z nabyciem przez gminę mogą być wyższe o około 10 %.

Wobec trwającego procesu komunalizacji mienia państwowego, przewiduje się powiększenie powierzchni zasobu, głównie w oparciu o nabycie prawa własności z mocy prawa w trybie ustawy z dnia 10.05.1990 r – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Kontynuowane będzie składanie wniosków o nabycie przez Gminę prawa własności nieruchomości.

WÓJT

mgr inż. Maciej Mońka