

Zarządzenie nr 42/2023
Burmistrza Gminy Miłosław
z dnia 7 lipca 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz .U. 2023 poz. 344) Burmistrz Gminy Miłosław zarządza, co następuje:

- §1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miłosław na lata 2023- 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.
- §2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Miłosław.
- §3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Hubert Gruszczyński
Hubert Gruszczyński

Łukasz Słoma
Łukasz Słoma
ADWOKAT PRAWNY

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 342). Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 342).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać on powinien w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 3) prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 4) prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 5) prognozę wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- 6) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu jest jedynym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określanie celów gospodarowania. Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie głównie kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2023-2025, a także z obowiązującymi aktami prawa miejscowego.

I. Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Miłosław na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Miłosław i obejmują:

- zasób gminy – 250.7891 ha
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 7.7788 ha
- grunty, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina – 0.9374 ha

1. Miejscowości położenia nieruchomości.

Grunty Gminy Miłosław zlokalizowane są w 18 obrębach ewidencyjnych: Białe Piątkowo, Biechowo, Bugaj, Chlebowo, Chrustowo, Czeszewo, Gorzyce, Kębłowo, Kozubiec, Książno. Lipie, Mikuszewo, Miłosław, Nowa Wieś Podgórna, Orzechowo, Pałczyn, Rudki, Skotniki, Szczodrzejewo.

Grunty położone są w 24 miejscowościach: Białe Piątkowo, Biechowo, Biechówko, Bugaj, Bagatelka, Chlebowo, Chrustowo, Czeszewo, Czeszewo Budy, Franulka, Gorzyce, Kębłowo, Kozubiec, Książno. Lipie, Mikuszewo, Miłosław, Nowa Wieś Podgórna, Orzechowo, Pałczyn, Rudki, Sarnice, Skotniki, Szczodrzejewo.

Grunty oddane w użytkowanie wieczyste zlokalizowane są w Orzechowie.

2. Powierzchnia nieruchomości z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości.

Zestawienie powierzchni gruntów stanowiących mienie Gminy Miłosław wg stanu na dzień 1 stycznia 2023r.	
Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w ha
Użytki rolne, w tym:	45.3686
grunty rolne	8.2660
łąki	1.2473
pastwiska	1.9123
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	4.4536
rowy	29.4894
Grunty leśne :	12.8846

lasy	12.8846
Grunty zabudowane i zurbanizowane:	37.5359
tereny mieszkaniowe	5.4056
tereny przemysłowe	3.5076
inne tereny zabudowy	11.4446
zurbanizowane tereny niezabudowane	1.4979
tereny rekreacyjno- wypoczynkowe	15.6277
tereny różne	0.0525
Tereny komunikacyjne:	145.8951
drogi	145.5743
tereny kolejowe	0.3208
Grunty pod wodami:	7.3972
stawami	6.2451
wodami powierzchniowymi	1.1521
Nieużytki	1.7077
Razem	250.7891
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	7.7788
Grunty, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina	0.9374

Nieruchomości przekazane w trwały zarząd o łącznej powierzchni 2.9088 ha

- 1) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Orzechowie
- 2) Szkoła Podstawowa im. Jana Bogumiła Sokołowskiego w Czeszewie

3. Sposób zagospodarowania nieruchomościami.

Na dzień 1 stycznia 2023r. zawarte były 27 umowy na dzierżawę gruntów oraz lokali użytkowych w tym:

- grunty pod ogródki działkowe – 5 umów na łączną powierzchnię – 0.2248 ha
- grunty pod uprawy rolnicze – 3 umowy na łączną powierzchnię – 1.1710 ha
- grunty pod garaż – 7 umów – na łączną powierzchnię 140 m²
- garaże – 4 umowy na łączną powierzchnię 74,55 m²

- budynki gospodarcze – 1 umowa o pow. 16 m²
- lokale użytkowe- 2 umowy na łączną powierzchnię 365,97 m²
- ogródek przedszkolny – o pow. 790 m²
- infrastruktura telekomunikacyjna- 2 umowy 337 m²
- działalność gastronomiczna – 2 umowy o pow. 80 m²

II. Prognoza

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnienie nieruchomości z zasobu Gminy Miłosław w latach 2023-2025 będzie następowało poprzez: sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy. Do zbycia dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego. W 2023r.planuje się osiągnięcie następujących dochodów: ze sprzedaży nieruchomości oraz spłat rat za sprzedanie nieruchomości – 110.500,00zł, z dzierżawy gruntów – 13.500,00zł

W latach 2023-2025 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu czy użyczenia. Udostępnienie nieruchomości będzie odbywało się na wniosek zainteresowanych podmiotów. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegać będą nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy. W rzeczywistości grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Wzrost dochodów Gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy. W trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanych prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesyłu) nieruchomości z gminnego zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miłosław w latach 2023-2025 będzie następowało poprzez :

- kupno, darowiznę, zamianę;
 - komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
 - inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.
- Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu – uzależnienie jest od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

2. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z gminnego zasobu oraz ich nabywaniem wyniosą w 2023 roku około 22.000 zł i zostaną one przeznaczone m.in. na:

- sporządzenie operatów szacunkowych,
- zakup wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów niezbędnych do sprzedaży nieruchomości,
- ogłoszenia prasowe,
- opłaty notarialne i sądowe.

W kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystywania zasobu przewiduje się wzrost wydatków w przedmiotowym zakresie.

3. Prognoza dotycząca poziomu wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W budżecie Gminy Miłosław na rok 2023 zaplanowano dochód z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 36.498,00 zł, zaś wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zaplanowani w kwocie 5.000,00 zł.

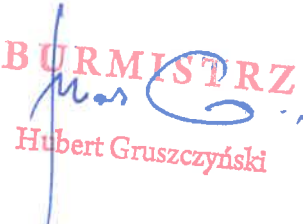
W budżecie na rok 2023 nie planowano dochodów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2023 roku.

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

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2018 r. i obowiązywała od 2019r. Decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zostanie podjęta w przypadku, gdy analiza rynku nieruchomości wykáže, że wartości nieruchomości wzrosły. Aktualizacja będzie mogła być również dokonana na wniosek użytkownika wieczystego.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Miłosław 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 gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2023-2025 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 gminnych inwestycji. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

BURMISTRZ

Hubert Gruszczyński