

ZARZĄDZENIE Nr 0050.54.2022

Wójta Gminy Dmosin

z dnia 06.05.2022r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Gminy Dmosin na lata 2022-2024

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

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dmosin na lata 2022-2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Inspektorowi Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami i Gospodarki Przestrzennej oraz Inspektorowi do spraw Rozwoju Lokalnego i Gospodarki Komunalnej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT
[Podpis]
Danuta Supera

Załącznik do
zarządzenia nr 0050.54.2022
Wójta Gminy Dmosin
z dnia 06.05.2022r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY DMOSIN NA LATA 2022-2024

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.1899 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dmosin określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2022-2024. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy Dmosin ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2022-2024, 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 oraz zgodnie z uchwałą Nr XLI/324/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 16 czerwca 2010r. Nr 176, poz. 1435) zmienioną uchwałą Nr XLV/343/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 sierpnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 września 2010 r. Nr 277, poz. 2274) oraz uchwałą Nr XXXIV/208/18 z dnia 22 marca 2018r (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018r. poz.1844).

II. Mienie Gminy Dmosin

Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy Dmosin według stanu na dzień 31.12.2021r. wyniosła **1 277 645 m²** (w tym nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 45 500 m²).

Struktura ogólnej powierzchni gruntów komunalnych:

- użytki rolne- 98 841 m²
- grunty leśne- 10 542 m²
- grunty zabudowane i zurbanizowane (w tym przemysłowe i rekreacyjno - wypoczynkowe)- 118 992 m²
- drogi gminne- 465 004 m²
- drogi lokalne- 527 665 m²
- nieużytki- 5 604 m²
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 5 497m²
- przekazane w użytkowanie wieczyste:
 - osobom fizycznym - 27 400 m²
 - osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu cywilnego - 18 100 m²

Powierzchnia ogółem: 1 277 645 m²

Gmina Dmosin jest właścicielem 29 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 13 888,36 m² (w tym m.in. budynki: Urzędu Gminy, szkoły, remizy OSP, świetlice, hydrofornie, przychodnie zdrowia, oczyszczalnia ścieków).

Zasób mieszkaniowy obejmuje 3 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej 175,58 m².

Na dzień 31.12.2021 r. wszystkie lokale mieszkalne były wynajęte na podstawie zawartych umów najmu lokalu.

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu Gminy Dmosin udostępniane są w następujący sposób:

- w użyczeniu są budynki i lokale o łącznej powierzchni 197,22 m²,
- wynajmowane są lokale na działalność gospodarczą o łącznej powierzchni 577,94 m².

Gmina Dmosin nie posiada w swoim zasobie nieruchomości oddanych w trwałą zarząd.

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

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Dmosin

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dmosin w latach 2022 – 2024 będzie następowało poprzez:

- 1) nabycie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenie spadku, zasiedzenia,
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy,
- 3) inne decyzje administracyjne.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2022-2024 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin, w związku z realizacją zadań własnych oraz celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalenia budżetu przez Radę Gminy. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu na dany rok.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Dmosin

1) Zbywanie nieruchomości

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem,
- sprzedaż lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców,
- sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

Zbyciu nieruchomości gminnych podlegać będą tylko nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzona jest szczegółową analizą danej nieruchomości przez kierownictwo Urzędu, a także od wartości opiniowania przez Stałe komisje Rady Gminy w formie opinii lub w stosownej uchwale. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy Dmosin będzie warunkowana wnioskami w sprawie ich nabycia przez najemców.

W roku 2022 dochody z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy Dmosin zaplanowano na poziomie ok. 900 000,00 zł.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu. W przypadku gruntów będących własnością gminy Dmosin następuje na podstawie decyzji Wójta Gminy Dmosin.

Przekształceniu na własność ulegają także z mocy prawa grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 2040 ze zm.).

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu

a) dzierżawa lub najem:

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2022-2024 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

Prognozowane dochody w roku 2022 z tytułu dzierżawy planuje się w wysokości 1 968,00 zł.

Prognozowane dochody w roku 2022 z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych wynajmowanych na działalność gospodarczą planuje się w wysokości 295 000,00 zł.

b) trwały zarząd:

Nie został ustanowiony trwały zarząd na nieruchomościach komunalnych. Oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

c) użyczenie:

Gmina Dmosin może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków. Obecnie umowy użyczenia zawarte są m.in. z Stowarzyszeniem „Razem dla Woli”, Kołem Gospodyń Wiejskich w Woli Cyrusowej Kolonii, Kołem Gospodyń Wiejskich „Złote Kłosa” w Kraszewie, Kołem Gospodyń Wiejskich w Dmosinie i Ochotniczą Strażą Pożarną w Lubowidzy, działającymi na terenie poszczególnych Sołectw. Ponadto Gmina Dmosin ma zawartą umowę użyczenia z Komendą Wojewódzką Policji w Łodzi na bezpłatne użyczenie lokalu, realizując tym samym art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Zawarte również są umowy dzierżawy z Ochotniczą Strażą Pożarną w Ząbkach i Kółkiem Rolniczym w Szczecinie.

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

1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, które wyniosą 150 000,00 zł rocznie. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- a. sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości.
 - b. usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.
 - c. koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości.
 - d. opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.
 - e. odszkodowania za grunty pod budowę lub modernizację dróg publicznych oraz wydatki związane z nabywaniem gruntów pod budowę lub modernizację dróg wewnętrznych.
2. Koszty zakupu nieruchomości będą określone w uchwale budżetowej oraz aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od potrzeb Gminy Dmosin w związku z realizacją planów inwestycyjnych, które znajdą odzwierciedlenie w uchwale budżetowej.
3. Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

V. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat i ich aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Planowane w 2022 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości:

1. Dochody z tytułu opłat trwałego zarządu - Gmina Dmosin nie posiada w swoim zasobie nieruchomości oddanych w trwały zarząd.
2. Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez na podstawie odrębnych ustaw- opłata adiacencka, renta planistyczna: 50 000,00zł.

Prognoza wpływów z tytułu ww. opłat w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
50 000,00	60 000,00	70 000,00

3. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
2 811,30	2 811,30	2 811,30

Ze względu na przeprowadzaną w 2021r. aktualizację opłat w latach 2022 – 2024 nie przewiduje się wzrostu wpływów w tej grupie dochodów.

4. Wpływy z najmu, dzierżawy składników majątkowych z Zasobu Nieruchomości Gminy Dmosin.

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 1 968,00 zł. W latach 2023– 2024 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie podobnym jak w roku 2022. Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy dzierżawy w 2018 i 2020 roku.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
1 968,00	1 968,00	1 968,00

Prognoza wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
295 000,00	297 000,00	300 000,00

Prognoza wpływów z tytułu najmu świetlic wiejskich do organizacji spotkań okolicznościowych w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
70 000,00	75 00,00	80 000,00

5. Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Dmosin

Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości w zł

2022 r.	2023 r.	2024 r.
---------	---------	---------

900 000,00

30 000,00

10 000,00

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Dmosin

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dmosin nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Dmosin będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałą Nr XLI/324/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 16 czerwca 2010r. Nr 176, poz. 1435) zmienioną uchwałą Nr XLV/343/10 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 sierpnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 września 2010 r. Nr 277, poz. 2274) oraz uchwałą Nr XXXIV/208/18 z dnia 22 marca 2018r (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018r. poz.1844).

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dmosin określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez Radę Gminy Dmosin.


WÓJT
Dariusz Supera