

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DMOSIN NA LATA 2025-2027**

### **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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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 2025-2027. 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 2025-2027, 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 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, nr 277, poz. 2274; z 2018 r. poz. 1844 oraz z 2024 r. poz. 3502).

## **II. Mienie Gminy Dmosin**

Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy Dmosin według stanu na dzień 31.12.2024r. wyniosła **1 343 448 m<sup>2</sup>** (w tym nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 46 121 m<sup>2</sup>).

### **Struktura ogólnej powierzchni gruntów komunalnych:**

- użytki rolne- 107 103 m<sup>2</sup>
- grunty leśne- 11 027 m<sup>2</sup>
- grunty zabudowane i zurbanizowane (w tym przemysłowe i rekreacyjno - wypoczynkowe)- 120 666 m<sup>2</sup>
- drogi gminne- 523 660 m<sup>2</sup>
- drogi lokalne- 520 778 m<sup>2</sup>
- nieużytki- 6 611 m<sup>2</sup>
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 7 482 m<sup>2</sup>
- przekazane w użytkowanie wieczyste:
  - osobom fizycznym - 27 628 m<sup>2</sup>
  - osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego - 18 493 m<sup>2</sup>

### **Powierzchnia ogółem: 1 343 448 m<sup>2</sup>**

Gmina Dmosin jest właścicielem 32 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 12 418,52 m<sup>2</sup> (w tym m.in. budynki: Urzędu Gminy, szkoły, remizy OSP, świetlice, hydrofornie, przychodnie zdrowia, budynek mieszkalny, oczyszczalnia ścieków, budynku po byłej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Dmosinie).

Zasób mieszkaniowy obejmuje 3 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej 175,58 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2024 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 628 m<sup>2</sup>,
- wynajmowane są lokale na działalność gospodarczą o łącznej powierzchni 522,40 m<sup>2</sup>.

Gmina Dmosin nie posiada w swoim zasobie nieruchomości oddanych w trwały 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 2025 – 2027 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 2025-2027 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin, planu ogólnego 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 2025 nie zaplanowano dochodów z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy Dmosin.

### **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 2024 r., poz. 386 ze zm.).

### **3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu**

#### **a) dzierżawa lub najem:**

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2025-2027 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne.

Prognozowane dochody w roku 2025 z tytułu dzierżawy planuje się w wysokości 1 968,00 zł.

Prognozowane dochody w roku 2025 z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych wynajmowanych na działalność gospodarczą planuje się w wysokości 281 698,00.

#### **b) trwałe 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, Kołem Gospodyń Wiejskich „OSINKI” w Osinach, Kołem Gospodyń Wiejskich Sąsiedzi w Teresinie, Kołem Gospodyń Wiejskich w Lubowidzy, Kołem Gospodyń i Gospodarzy Wiejskich w Nowostawach Dolnych - Nowostawianie 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 dzierżenia 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 180 000,00 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 2025 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:

| Prognoza wpływów z tytułu ww. opłat w zł |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| 2025 r.                                  | 2026 r.    | 2027 r.    |
| 120 000,00                               | 120 000,00 | 120 000,00 |

3. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:

| Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego w zł |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| 2025 r.                                                | 2026 r.  | 2027 r.  |
| 2 811,30                                               | 3 200,00 | 3 200,00 |

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

W roku 2025 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 1 968,00 zł.

W latach 2026– 2027 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie podobnym jak w roku 2025.

Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy dzierżawy w 2018 i 2020 roku.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w zł:

| 2025 r.  | 2026 r.  | 2027 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:

| 2025 r.    | 2026 r.    | 2027 r.    |
|------------|------------|------------|
| 281 698,00 | 290 000,00 | 295 000,00 |

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

| 2025 r.   | 2026 r.   | 2027 r.   |
|-----------|-----------|-----------|
| 85 000,00 | 86 000,00 | 87 000,00 |

5. Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Dmosin

Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości w zł

| 2025 r. | 2026 r.    | 2027 r.    |
|---------|------------|------------|
| 0,00    | 280 000,00 | 100 000,00 |

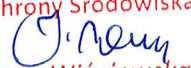
**VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Dmosin**

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 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, nr 277, poz. 2274; z 2018 r. poz. 1844 oraz z 2024 r. poz. 3502).

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.

INSPEKTOR  
ds. Rozwoju Lokalnego  
Gospodarki Komunalnej  
  
Katarzyna Piorkowska

Kierownik Referatu  
Gospodarki Przestrzennej, Infrastruktury  
i Ochrony Środowiska  
  
Iwona Wiśniewska