

# **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Bieliny na lata 2022-2024**

## **I. Wstęp - podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Bieliny na lata 2022-2024 został opracowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 815) – zwaną w dalszej treści „ustawą o gospodarce nieruchomościami” .

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.”.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta”, gdzie „Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.” (art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W celu prawidłowego gospodarowania zasobem, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy wykonywać czynności tj. ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem; wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności, zbywanie oraz nabywanie nieruchomości oraz ich obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi (wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu), a także podejmowanie 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 lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz o wpis w księdze wieczystej.

W celu prawidłowego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, Wójt Gminy Bieliny poza czynnościami wskazanymi w art. 25 ust. 1 oraz art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wykonuje Uchwałę Nr XXXVIII/235/09 Rady Gminy Bieliny z dnia 30 października 2009 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz

ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwała ta określa i normuje zasady gospodarowania nieruchomościami.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plany wykorzystania zasobu, opracowuje się na okres 3 lat. „Plany zawierają w szczególności:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
  - a) miejscowości położenia nieruchomości,
  - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
  - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 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, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.”.

## II. Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Bieliny oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Gminny zasób nieruchomości Gminy Bieliny stanowią te nieruchomości, które są własnością Gminy Bieliny i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz te nieruchomości, które są w użytkowaniu wieczystym gminy.

1. Powierzchnia wszystkich nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi 139,8399 ha, gdzie ich powierzchnia w poszczególnych obrębach ewidencyjnych przedstawiają się w następujący sposób:

Nazwa miejscowości	Nazwa obrębu ewidencyjnego	Powierzchnia wszystkich działek w danym obrębie ewidencyjnym [ha]	Udział procentowy [%]
<b>Belno</b>	0001 Belno	9,2786	6,6
<b>Bieliny</b>	0002 Bieliny Kapitulne	14,1600	10,1
	0003 Bieliny Poduchowne	12,0721	8,6
<b>miejscowość Czaplów oraz miejscowość Zofiówka</b>	0004 Czaplów	6,6491	4,8
<b>Górki Napękowski</b>	0005 Górki Napękowski	2,1540	1,5
<b>Kakonin</b>	0006 Kakonin	2,9489	2,1
<b>Lechów</b>	0007 Lechów	24,1123	17,2
<b>Makoszyn</b>	0008 Makoszyn	21,2954	15,2
<b>Napęków</b>	0009 Napęków	11,3340	8,1
<b>Huta Nowa</b>	0010 Huta Nowa	12,8769	9,2
<b>Huta Podłysica</b>	0011 Huta Podłysica	6,4579	4,6
<b>Porąbki</b>	0012 Porąbki	2,0979	1,5
<b>Huta Stara</b>	0013 Huta Stara	5,0183	3,6
<b>Huta Koszary</b>	0014 Huta Stara-Koszary	4,2804	3,1
<b>Huta Szklana</b>	0015 Huta Szklana	5,1041	3,6

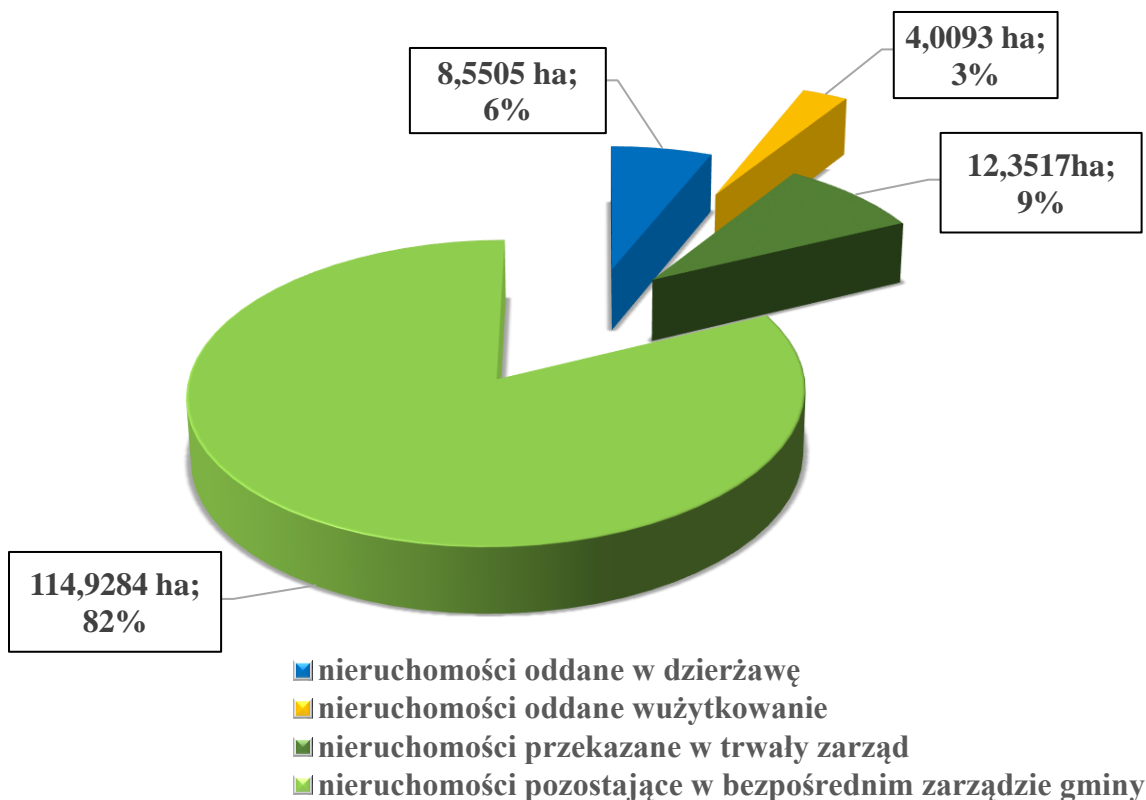
Zgodnie z art. 25 ust. 2a pkt 1 lit. a: „Plany wykorzystania zasobu, o których mowa w ust. 2, opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności: 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie: a) miejscowości położenia nieruchomości.”.

Gmina Bieliny składa się z piętnastu miejscowości i dzieli się na piętnaście obrębów ewidencyjnych, gdzie:

- miejscowość Bieliny stanowią dwa obręby ewidencyjne tj. 0002 Bieliny Kapitulne oraz 0003 Bieliny Poduchowne,
- obręb ewidencyjny 0004 Czaplów obejmuje dwie miejscowości tj. Czaplów oraz Zofiówka,
- obręb ewidencyjny 0014 Huta Stara-Koszary obejmuje miejscowość Huta Koszary.

2. Na dzień 31 grudnia 2021 r., Gmina Bieliny nie posiada nieruchomości w użytkowaniu wieczystym gminy.
3. Na dzień 31 grudnia 2021 r., łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Bieliny oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 0,1200 ha.
4. Na dzień 31 grudnia 2021 r., Gmina Bieliny z nieruchomości gruntowych wchodzących w skład zasobu gminy oddała łącznie 24,9115 ha powierzchni, w tym:
  - dzierżawę – 8,5505 ha,
  - użytkowanie – 4,0093 ha,
  - trwały zarząd – 12,3517 ha.
5. Zestawienie wszystkich nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Bieliny na dzień 31 grudnia 2021 r. ze wskazaniem: miejscowości położenia nieruchomości; powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości; sposobu zagospodarowania nieruchomości – przedstawione jest w załączniku nr 1.
6. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2021 r. ze wskazaniem: miejscowości położenia nieruchomości; powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości; sposobu zagospodarowania nieruchomości – przedstawione jest w załączniku nr 2.

**Zestawienie powierzchni nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Bieliny na dzień 31 grudnia 2021 r. [ha] wraz przedstawieniem udziału procentowego [%].**



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

Działając na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości Gminy Bieliny gospodaruje Wójt Gminy Bieliny między innymi poprzez udostępnianie nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu, w szczególności poprzez formy udostępniania tj. dzierżawa, najem, użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd.

Wójt Gminy Bieliny udostępnia i nabywa nieruchomości zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi w uchwale Nr XXXVIII/235/09 Rady Gminy Bieliny z dnia 30 października 2009 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Udostępnienie nieruchomości następuje na wniosek osoby/podmiotu zainteresowanego oraz za zgodą Rady Gminy Bieliny w przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Prognozuje się kontynuację dotychczasowo zawartych umów udostępnienia nieruchomości dot. dzierżawy, najmu, użyczenia, na wniosek osób/ podmiotów zainteresowanych kontynuacją umów oraz w przypadku wyrażania zgody Rady Gminy Bieliny na taką kontynuację.

Dopuszcza się możliwość zawarcia nowych umów udostępnienia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości na wniosek podmiotu zainteresowanego, a w przypadku większej ilości podmiotów zainteresowanych zawarciem umowy udostępnienia, udostępnienie nieruchomości poprzedzone zostanie postępowaniem przetargowym.

Udostępnienie lokali użytkowych następuje na zasadach określonych powyżej.

Zasady gospodarowania i udostępniania lokali mieszkaniowych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy, stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Bieliny, reguluje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020-2025, będący załącznikiem do uchwały Nr XVII/132/20 Rady Gminy Bieliny z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bieliny na lata 2020-2025.

Nabywanie nieruchomości niezbędnych do realizacji celu publicznego, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych lub regulacji stanu prawnego, będzie następowało w drodze:

- kupna,
- darowizny,
- zamiany gruntów,
- nabywania nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej,
- innych czynności prawnych tj. wykonanie prawa pierwokupu, przyjęcie spadku, zasiedzenie.

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

W latach 2022 - 2024 poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu prognozuje się na kwotę – około 60 000,00 zł rocznie. Kwota obejmuje koszty związane z opracowaniem dokumentacji geodezyjnej, szacunkowej i notarialnej oraz dokonywaniem wpisów w księgach wieczystych (regulacją stanu wieczystoksięgowego) w tym pozyskiwanie wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej, a także odszkodowań za pozyskiwane grunty pod drogi, czy też kosztów związanych z publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

W związku z brakiem możliwości prognozowania ilości wystąpień o wypłaty odszkodowań na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z pozyskaniem nieruchomości z mocy prawa na własność Gminy Bieliny na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też konieczności nabycia nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych, podjęcie tych czynności będzie wiązało się z koniecznością przesunięcia środków w ramach kwoty przyjętego budżetu lub zabezpieczenia środków w budżecie.

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

Wysokość wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości prognozuje się na kwotę 600,00 zł rocznie.

Nie prognozuje się wpływów osiągniętych opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Trwały zarząd został ustanowiony nieodpłatnie.

#### **VI. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Nie prognozuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Trwały zarząd został ustanowiony nieodpłatnie, w związku z czym nie prognozuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

#### **VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

Zagospodarowanie nieruchomości stanowiących gminny zasobu nieruchomości Gminy Bieliny w latach 2022-2022 odbywać się będzie zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnej nieruchomości będzie podejmowana indywidualnie, tak aby nieruchomość została wykorzystana w sposób racjonalny, w sposób efektywny, przy jednoczesnym jak najmniejszym zużyciu składnika zasobu.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu zakłada kontynuację dotychczasowych umów udostępnienia nieruchomości tj. dzierżawa, najem.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu nie zakłada zbywania nieruchomości oraz zamiany nieruchomości. Nie wyklucza się jednak podjęcia tych czynności w przypadku wystąpienia potrzeby realizacji zadania publicznego.