

Załącznik
do Zarządzenia 452/2023
Burmistrza Choroszczy
z dnia8.02.....2023 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Choroszcz
na lata 2023-2025

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Choroszcz, określający główne kierunki działań Gminy, sporządzony został w oparciu o art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywana nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do zasobu nieruchomości Gminy Choroszcz należą nieruchomości, które stanowią własność gminy, a nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Zasobem nieruchomości Gminy Choroszcz gospodaruje Burmistrz Choroszczy, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Choroszcz nakreśla główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Choroszcz
Według stanu na dzień 31.12.2022 roku

Lp.	Geodezyjna ewidencja gruntów	Powierzchnia w ha
1.	Użytki rolne	66,4
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	8,0
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	299,4
4.	Nie użytki	21,4
5.	Tereny różne	2,8
6.	Grunty pod wodami	1,5
ogółem		399,5

W tym będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych o łącznej powierzchni 10,1 ha.

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w użytkowanie, w trwały zarząd, najem, dzierżawę, lub w użyczenie oraz poprzez ustanawianie służebności. Również w odpłatne wieloletnie użytkowanie w trybie bezprzetargowym na rzecz podmiotów prowadzących działalność non profit oraz organizacji pożytku publicznego. Natomiast trwale rozdysponowanie zasobu następować będzie w trybie przetargowym bądź bezprzetargowym lub zamiany.

Nieruchomości gminne mogą być przekazywane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego na cele publiczne w formie umowy darowizny.

W latach 2023-2025 zakłada się kontynuację:

- działań związanych z obserwowanym w Gminie Choroszcz trendem do trwałego rozdysponowania nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań Gminy,
- aktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto planowane jest oddanie nieruchomości gminnych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, następującym po złożeniu przez te jednostki stosownego wniosku.

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

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

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych:
 - a) z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) - podziały pod drogi publiczne na wniosek właściciela;
 - b) z art. 12 ust.4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176, 1768, 1783, 1846 z późn. zm.);
- 4) innych czynności prawnych jak np. pierwokup, zasiedzenie, spadek itp.

Konieczność pozyskania nieruchomości oceniana jest w kontekście celu publicznego lub zadań własnych Gminy, zdefiniowanych w przepisach:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185),

- ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.)- zajęcia pod drogi publiczne na mocy art. 73,
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540, z 2022 r. poz. 835 z późn. zm.),
- uchwała nr V/31/07 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28.03.2007 r. ze zmianami w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomości należącymi do zasobu Gminy Choroszcz

a także ustaleń zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Choroszcz.

Podstawowym trybem nabywania gruntów do zasobu w okresie 2023-2025 będzie ponownie wykup w drodze wzmów cywilnoprawnych. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższym trzech lat obowiązywania planu może przejść do zasobu uzależniona jest m.in. od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz od potrzeb budżetu Gminy.

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu

Udostępnienie nieruchomości z zasobu związane jest z ponoszeniem przez Gminę Choroszcz kosztów. W szczególności są to koszty podziałów geodezyjnych, wycen nieruchomości, opłat sądowych, notarialnych, ogłoszeń prasowych i inne wydatki związane z koniecznością pozyskania dokumentacji.

Na pokrycie tych wydatków w budżecie Gminy Choroszcz na 2023 r. zabezpieczono kwotę 320 000 złotych. W latach 2023-2025 prognozowany budżet na powyższe wydatki będzie kształtował się na poziomie z 2023 r.

Prognoza poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu

W budżecie Gminy Choroszcz na 2023 r. zaplanowano środki finansowe w kwocie 1 300 000 złotych - na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu i ponoszone między innymi z tytułu:

- 1) wydzielenia pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185),
- 2) zakupu gruntów w drodze umowy cywilnoprawnej, w tym nabycia w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176, 1768, 1783, 1846 z późn. zm.),
- 3) zajęcia pod drogi publiczne na mocy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998r. Nr 133, poz. 872 ze zm.)- wnioski o wypłatę można było składać do 31 grudnia 2005 r. (wypłaty z wniosków złożonych do tej daty występują sporadycznie),
- 4) przejęcia w ramach wydawanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176, 1768, 1783, 1846 z późn. zm.).

Przewiduje się, że w latach 2023-2025 wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, o której mowa powyżej, będą rosły, przy założeniu, że ilość inwestycji gminnych ulegnie zwiększeniu.

Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Choroszcz oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Choroszcz i opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat (w zł)		
w 2023 r.		
1	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	124 218
2	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2024 r.		
1	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	124 218*
2	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2025 r.		
1	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	124 218*
2	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-

*- ewentualna zmiana może nastąpić w przypadku wypowiedzenia i ustalenia nowej opłaty

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

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Choroszcz dokonywana jest w miarę potrzeb.

Od 2019 roku do 2022 zostało nabytych oraz przekształconych w prawo własności 0.9 ha gruntów będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym.

W latach 2023-2025 zakłada się stały poziom dochodów. Powyższe założenie przyjęto uwzględniając utrzymujący się wśród użytkowników wieczystych trend do przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz dość stabilny poziom cen nieruchomości.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Choroszcz gospodaruje zasobem nieruchomości, w oparciu o zasady 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 i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej:

- zgodnie z przepisami z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) oraz przepisami uchwalonej na jej podstawie uchwały nr V/31/07 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28.03.2007 r. ze zmianami w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Nieruchomości nabyte na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176, 1768, 1783, 1846 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185) przeznaczane będą pod realizację dróg publicznych, natomiast nieruchomości pozyskane w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną - są zajęte pod drogi.

W okresie 2023-2025 kontynuowany będzie dotychczasowy, sprawdzony już sposób wykorzystania nieruchomości określony potrzebami budżetowymi w poszczególnych latach przez Radę Gminy, będących przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia lub sprzedaży.

BURMISTRZ

mgr inż. Robert Wardziński