

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY CHOCEŃ NA LATA 2021-2023

Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Choczeń

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r, poz. 1990, ze zm).

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Choczeń oddane w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziom dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłata z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - e) dochodów osiągniętych z dzierżaw i najmu nieruchomości,
 - f) dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - g) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

**Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Choczeń gospodaruje Wójt Gminy Choczeń,
w szczególności poprzez:**

1. ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
2. zapewnienie wyceny tych nieruchomości,

3. sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
4. zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
5. wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu,
6. wydzierżawienie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
7. podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Chocień oraz o wpis w księdze wieczystej.

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Chocień na lata 2021 – 2023 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Gminy Chocień podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

Rozdział II

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości

Gminy Chocień oddanych w użytkowanie wieczyste

Gminny zasób nieruchomości na 31.12.2020 r. obejmuje obszar 168,16 ha w tym:
drogi – 130,51 ha

1. oddanych w użytkowanie wieczyste – 1,13 ha
2. tereny pod budowę – 12,37 ha
3. działki pod budynkami – 0,69 ha
4. grunty szkolne i tereny sportowe – 6,53
5. obiekty hydroformi – 0,65 ha
6. pozostałe grunty – 16,28 ha

Powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego przez Gminę Chocień wynosi 4,54 ha.

W zasobie gruntów stanowiących mienie komunalne Gminy Chocień przeważającą ilość stanowią grunty rolne (grunty orne, pastwiska i łąki), głównie klasy III, IV i V.

Rozdział III

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Chocień

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Chocień w latach 2021- 2023 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę, darowiznę,
 2. komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 z późn.zm.),
 3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1363 z późn. zm.);
 4. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.
- Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Chocień z mocy prawa.

Rozdział IV

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Chocień

1. Zbycie nieruchomości:
 - a) zbycie nieruchomości w formie przetargów,
 - b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

2. Oddanie w dzierżawę:

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Chocień na lata 2021- 2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów oraz budynków. Gmina Chocień wydzierżawia na dzień 31.12.2020 1 lokal mieszkalny, 6 lokali użytkowych i 10 lokali handlowych.

3. Oddanie w najem:

Gmina Chocień posiada 15 lokali mieszkalnych . W latach 2021- 2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokalu.

4. Użytkowanie

Gmina Chocień posiada grunty, które objęte są również umową, która przekazuje w użytkowanie grunty o powierzchni –1,13 ha.

Rozdział V

Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu nie ulegną zmianie w stosunku do lat poprzednich i będą dotyczyły:

1. sporządzania operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
2. ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu,
3. usług geodezyjnych związanych z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych,
4. kosztów zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
5. kosztów zakupu wypisów z ksiąg wieczystych,
6. opłat sądowych oraz kosztów sporządzania umów notarialnych,
7. kosztów zaświadczeń i opłat skarbowych.

Powyższe nie obejmuje kosztów zakupu działek. Ewentualne koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

Rozdział VI

Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat użytkowania wieczystego, najmu oraz dzierżawy

W roku 2020 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości przedstawiały się następująco:

1. wpływy opłat z tytułu użytkowania wieczystego -4 905,00 zł
2. dochody z tytułu najmu i dzierżawy – 94 177,92 zł
3. wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności – 1 846,00 zł.

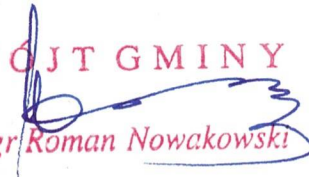
W latach 2021-2023 planuje się uzyskać dochód na poziomie roku 2020 i będzie on uzależniony od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży prawa własności w drodze przetargu, zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców, zawierania umów dzierżawy lub najmu.

Rozdział VII

Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Chocień

Gmina Chocień 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Chocień nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

WÓJT GMINY

mgr Roman Nowakowski