

Zarządzenie Nr OR.0050.53.2022
Wójta Gminy Poraj
z dnia 22.11.2022 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Poraj na lata 2023-2025

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

§1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Poraj na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

 **WÓJT GMINY**

Katarzyna Kaźmierczak

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY PORAJ
NA LATA 2023-2025**

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Poraj

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Poraj.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości

1. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat.
2. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność Gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.
3. Gminne zasoby mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i inwestycyjne gminy, w szczególności związane z realizacją zadań własnych gminy, budową urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacją celów publicznych.
4. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Poraj gospodaruje wójt w szczególności poprzez:
 - Ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
 - Zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
 - Zabezpieczeniem nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - Zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
 - Wydierżawienie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
 - Podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w szczególności w sprawach dotyczących własności, o stwierdzenie nabycia spadku;
 - Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
 - Przygotowanie opracowań geodezyjno- prawnych i projektowych;
 - Dokonywanie podziałów nieruchomości;
 - Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zestawienie zasobu nieruchomości na dzień 31.10.2022 r.

1. Do zasobu Gminy Poraj na dzień 31.10.2022 r. należą tereny o łącznej pow. 115,0386 ha, stanowiące 965 działek ewidencyjnych, zlokalizowanych na terenie całej Gminy Poraj.
2. Nieruchomości przekazane w trwały zarząd na rzecz:
 - a. Szkoła Podstawowa im. kpt. Leonida Teligi w Poraju- dz. nr 683/2
 - b. Szkoła Podstawowa im. Pokoju w Żarkach Letnisku- dz. nr 27, 28 i 29
 - c. Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Choroniu – dz. nr 951/18 i 951/20
 - d. Szkoła Podstawowa im. Kazimierza Wielkiego w Jastrzębiu – dz. nr 575/2 i 566/2
 - e. Samorządowe Publiczne Przedszkole w Poraju "Leśne Skrzaty" dz. nr 1191/9 i 1191/10
 - f. Samorządowe Przedszkole Publiczne w Żarkach Letnisku- dz. nr 98/3, 98/4, 98/5, 98/6 i 98/7
3. Nieruchomości przekazane w użyczenie dla:
 - a. Jednostek oświatowe na terenie Gminy Poraj prowadzone przez stowarzyszenia:
 - Szkoła Podstawowa im. Dywizji J. H. Dąbrowskiego w Kuźnicy Starej – dz. nr 118/3
 - Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Masłońskim – część działki nr 336
 - b. Ochotniczych Straży Pożarnych:
 - OSP Poraj – dz. nr 560/4
 - OSP Choroń – dz. nr 1110/13
 - OSP Jastrząb – dz. nr 575/1
 - OSP Kuźnica Stara – dz. nr 190/6
 - OSP Żarki Letnisko – dz. nr 452
 - OSP Gęzyn – dz. nr 578/6 i 579/2
 - c. Gminnego Ośrodka Kultury im. Janusza Gniatkowskiego w Poraju – dz. nr 435/8 obręb Poraj, dz. nr 1228 obręb Choroń i dz. nr 575/1 obręb Jastrząb
 - d. Ośrodka Zdrowia w Poraju – dz. nr 435/3 obręb Poraj

4. Grunty stanowiące własność Gminy stanowią powierzchnię w poszczególnych obrębach:

- Kuźnica Stara - 1,6990 ha,
- Gęzyn - 3,2012 ha,
- Dębowiec - 0,8884 ha,
- Masłońskie - 6,4905 ha,
- Dzierżno - 3,1145 ha,
- Choroń - 12,2511 ha,
- Poraj - 23,8955 ha,
- Jastrząb - 15,5740 ha,
- Żarki Letnisko - 38,5057 ha.

5. Struktura ogólnej powierzchni gruntów komunalnych:

- oddane w użytkowanie wieczyste - 0,2584 ha,
- w dzierżawie - 0,8697 ha,
- grunty pod drogami stanowią - 50,9259 ha,
- grunty pod wodami stojącymi i płynącymi - 0,9028 ha,
- grunty zabudowane, rekreacyjno wypoczynkowe - 17,7939 ha,
- lasy i inne grunty (łąki, pastwiska ,tereny różne) - 33,7162 ha.

6. Gmina Poraj jest właścicielem 108 budynków, w tym:

- w miejscowości Poraj : budynek administracyjny U.G. Poraj ,budynek przedszkola, budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia ,budynek GOK- u, budynek klubu „Polonii” przy ul. Górniczej, budynek kina Bajka wraz z remizą OSP ,budynek hali sportowej wraz z częścią dydaktyczną, budynek szkoły podstawowej, budynek szatni przy ul. Sportowej w Poraju,
- w miejscowości Choroń : budynek przy ul. Wolności – „Dom Ludowy”, budynek Agronomówki i budynki gospodarze ,budynek OSP ,budynek szkoły podstawowej w Choroni,
- w miejscowości Żarki Letnisko : remiza OSP, budynek „starej” remizy OSP, budynek żłobka, oczyszczalnia ścieków ,budynek szkoły podstawowej w Żarkach Letnisko,
- w miejscowości Masłońskie : budynek klubu sportowego w Masłońskim ,budynek wielofunkcyjny, budynek hydroforni i studni głębinowej, budynek szkoły podstawowej w Masłońskim,

- w miejscowości Jastrząb : budynek wielofunkcyjny, oczyszczalnia ścieków , 3 budynki letniskowe ,budynek szkoły podstawowej w Jastrzębiu, budynek „starej szkoły”, 2 budynki magazynowe, budynek ratowników, budynek recepcji , inne budynki niemieszkalne (oczyszczalnia ścieków ,budynek sterowni ,budynek sanitarny, budynek „dozorcówki”)
 - w miejscowości Kuźnica Stara : remiza OSP, budynek szkoły podstawowej w Kuźnicy Starej,
 - w miejscowości Gęzyn : remiza OSP
7. Gmina posiada 8 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 368,69 m² w tym :
- 3 lokale w budynku Agronomówki w Choroni o pow. 129 m²,
 - 3 lokale w Domu Nauczyciela w Poraju o pow. 149,68 m²
 - 2 lokale bloku przy ul. Górniczej 6 w Poraju o pow. 90,01 m²

4. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu.

1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy.
2. Powiększenie gminnego zasobu nieruchomości planowane w latach 2023-2025 będzie odbywało się w oparciu o zakup, komunalizację gruntów Skarbu Państwa, na mocy decyzji administracyjnych (wydzielenia nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenia dróg gminnych), nieodpłatne przejmowanie nieruchomości a także w drodze innych czynności prawnych np. poprzez wykonania prawa pierwokupu, zamianę, w drodze darowizny oraz nabycia spadku.
3. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy i ich nabycie będzie się odbywało w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na rok 2023 i tych, które zostaną przewidziane w budżetach na kolejne lata tj. 2024 i 2025.
4. Zbywanie nieruchomości gminnych będzie odbywało się w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).
5. Nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne mogą być przeznaczone do dzierżawy, najmu lub użyczenia.

5. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

W budżecie na 2023 zaplanowano wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomości znajdującymi się w zasobie oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

1. Zakup nieruchomości: 300 000,00 zł
2. Opłaty na rzecz budżetu państwa: 50 000,00 zł
3. Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządowych: 300 000,00 zł
4. Wydatki związane z realizacją zadań: 2 170 300,00 zł
5. Opłaty związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym: 645 000,00 zł

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wzrosną względem poziomu roku 2023. Związane to będzie między innymi z planowaną aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz aktualizacją opłaty z tytułu dzierżawy.

6. Prognoza dochodów związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023 planuje się uzyskać dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste na poziomie 20 000,00 zł. Na lata 2024-2025 zakłada się, że dochody z opłat za użytkowanie wieczyste wzrosną po ich aktualizacji, która została zaplanowana na rok 2024.

W roku 2023 planuje się wzrost dochodów z tytułu dzierżawy i poddzierżawy, związane jest to z aktualizacją opłaty za poddzierżawę.

W uchwale budżetowej na rok 2023 dochody ze sprzedaży składników majątkowych szacuje się na kwotę 2 900 000,00 zł.

Wzrost lub spadek dochodów gminy w latach 2024-2025 z tytułu sprzedaży będzie zależny od ilości nieruchomości będących w zasobie atrakcyjnych pod względem sprzedaży oraz zainteresowania nieruchomościami gminnymi.

Nie przewiduje się opłat z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd, ze względu na nieodpłatne przekazanie tych nieruchomości placówkom oświatowym na podstawie m.in. art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

7. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Gmina Poraj nie pobiera opłat za nieruchomości przekazanie w trwały zarząd. W latach 2023-2025 Gmina Poraj zleci wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Wartość oszacowana przez rzeczoznawcę będzie stanowiła podstawę do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

8. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, z najmu, dzierżawy i sprzedaży składników majątkowych.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej, założenia te dotyczą w szczególności realizacji celów publicznych.

Realizacja programu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy założeniami, zawartymi w uchwale budżetowej na rok 2023, a także w budżetach przewidzianych na lata 2024 i 2025 oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa m.in. z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

W latach 2023-2025 nadal zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy oraz poddzierżawy.

Plan wykorzystania gminnego zasobu ma na celu nakreślenie jedynie kierunków działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomościami oraz odrębnymi przepisami prawa.

WÓJT GMINY

Katarzyna Kaźmierczak