

Załącznik
do Zarządzenia Nr 4/2025
Wójta Gminy Książki
z dnia 14 stycznia 2025 r.

PLAN

WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KSIĄŻKI na lata 2025 - 2027

CZĘŚĆ OPISOWA DO PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KSIĄŻKI.

1. Docelowe kierunki wykorzystania zasobu wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Książki i decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Książki gospodaruje Wójt Gminy Książki.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości;
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) oddawaniu nieruchomości w trwałą zarząd;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Książki, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. w gminnym zasobie nieruchomości było 267,1407 ha gruntów, w tym odpłatnie udostępnione było:

- 70,3558 ha w dzierżawie,
- 4,50 m² - dzierżawa pod pojemniki na zbiórkę odzieży dla PCK,

- 225 m² - dzierżawa pod infrastrukturę telekomunikacyjną „Stacja Bazowa”,
- 800 m² - dzierżawa pod instalacje regazyfikacji gazu ziemnego LNG.

Ponadto nieodpłatnie udostępnione było:

- 0,1640 ha w użyczeniu (GOK Książki, Biblioteka Książki),
- 80,81 m² w użyczeniu Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Książkach (lokal przeznaczony na świetlicę środowiskową),
- 36,20 m² w użyczeniu Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Książkach (lokal przeznaczony na punkt wydawania żywności),
- 0,3267 ha wraz z budynkiem w użyczeniu Ochotniczej Straży Pożarnej w Książkach.

Wg stanu na dzień 31.12.2024 r. nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste było 5,3597 ha.

3. Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

W latach 2025 - 2027 nieruchomości z gminnego zasobu będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Książki w latach 2025 - 2027 następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych,
- poprzez komunalizację,
- na podstawie decyzji administracyjnych.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2025 - 2027 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książki, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

4. Prognoza 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.

Zakłada się, że wpływy z tytułu udostępniania nieruchomości kształtować się będą na poziomie:

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w zł		
		2025 r.	2026 r.	2027 r.
1.	Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	27.558,40	29.346,40	31.134,40
2.	Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	11.866,04	11.621,04	11.376,04
3.	Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	0,00	0,00	0,00

Dane dotyczące dochodów pochodzących z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą ulec zmianie z uwagi na obowiązującą od 1 stycznia 2019 r. ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

5. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić ok 2.000,00 zł rocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami,
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych,
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy.

Przewiduje się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na podobnym poziomie.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Książki, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

6. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Ze względu na dokonane w latach ubiegłych czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na dzień 31.12.2024 r., 29 nieruchomości stanowiących własność Gminy Książki jest oddanych w użytkowanie wieczyste.

Mając na uwadze, iż operaty szacunkowe określające wartość przedmiotowych gruntów stanowiących podstawę do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego

zostały opracowane pod koniec 2024 r., nie zachodzą obecnie przesłanki do aktualizacji opłat. Obecne opłaty obowiązują od 2025 r.

Na chwilę obecna w zasobie Gminy nie ma nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025 - 2027 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostaną przeznaczone na realizację zadań gminy lub do sprzedaży.

Dzierżawy i najem nawiązywane będą przy zachowaniu następujących zasad:

- a) dotychczasowe umowy będą kontynuowane,
- b) wolne lokale użytkowe będą wynajmowane lub sprzedawane w formie przetargu,
- c) wolne nieruchomości gruntowe będą wydzierżawiane w drodze przetargu oraz bezprzetargowo, w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

Zakłada się kontynuację przeprowadzania wizji w terenie w celu eliminowania zjawiska bezumownego zajmowania nieruchomości.

Pozostałe grunty, dla których jako formę gospodarowania wykazano dzierżawę stanowią rezerwę - do realizacji ewentualnych zadań własnych Gminy Książki z zakresu inwestycji jak też mogą być wykorzystane jako grunty zamienne do celów inwestycyjnych Gminy. Przedmiotowe grunty mogą być przeznaczone również w granicach określonych prawem - do sprzedaży w przypadku pozyskania inwestora - po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Gminy Książki, wyrażonej w formie uchwały.

Planowane dochody Gminy Książki pochodzące z rozdysponowania mienia gminnego w latach 2025 - 2027:

Lp.	Tytuł prawny udostępnienia	2025	2026	2027
1.	Sprzedaż nieruchomości	0,00	20.000,00	0,00
2.	Dzierżawa gruntów	83.363,49	83.500,00	84.000,00
3.	Pojemniki PCK	351,00	351,00	351,00
4.	Wynajem lokali mieszkalnych oraz usługowych	141.719,52	145.000,00	146.000,00

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, negocjacji oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców.

Wójt Gminy Książki
Krzysztof Zieliński