

**Zarządzenie Nr 553/2023
Wójta Gminy Niegowa
z dnia 08 września 2023 roku.**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Niegowa

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) w związku z art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

zarządzam, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Niegowa na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

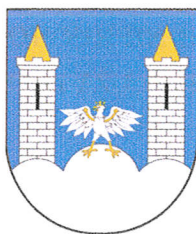
Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Wójt Gminy Niegowa
Mariusz Rembak



Załącznik do zarządzenia Nr 553/2023
Wójta Gminy Niegowa
z dnia 08.09.2023 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY NIEGOWA NA LATA 2023 - 2025

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) 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.

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Niegowa sporządza plan wykorzystania zasobu nieruchomości na okres 3 lat, zawiera on w szczególności:

- zestawienie nieruchomości zasobu oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Niegowa na lata 2023 - 2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie gospodarowania poszczególnymi nieruchomościami są podejmowane indywidualnie.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY NIEGOWA ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku Gmina Niegowa jest właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 185,2662 ha, w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 1,0953 ha. Gminie nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego żadnego gruntu.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Niegowa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób nieruchomości Gminy Niegowa		
Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia w ha
1.	własność	184,1709
2.	użytkowanie wieczyste osób fizycznych	0,6381
3.	użytkowanie wieczyste osób prawnych	0,4572
RAZEM		185,2662

Zestawienie nieruchomości Gminy Niegowa wg stanu na dzień 31.12.2022 r.:

Lp.	Obręb	Działki		
		Ilość	Łączna powierzchnia /ha/	Powierzchnia % w stosunku do ogólnej pow. zasobu
1.	Antolka	41	6,7817 ha	4%
2.	Bliżyce	43	3,8306 ha	2%
3.	Bobolice	40	8,8475 ha	5%
4.	Brzeziny	18	2,0696 ha	1%
5.	Dąbrowno	160	9,3376 ha	5%
6.	Gorzków Nowy	16	1,5096 ha	1%
7.	Gorzków Stary	21	4,0530 ha	2%
8.	Ludwinów	15	6,4351 ha	3%
9.	Łutowiec	43	7,0325 ha	4%
10.	Mirów	65	6,3380 ha	3%
11.	Moczydło	45	8,0357 ha	4%
12.	Mzurów	60	10,8454 ha	6%
13.	Niegowa	151	26,1257 ha	14%
14.	Niegówka	8	1,9279 ha	1%
15.	Ogorzelnik	34	13,8044 ha	7%
16.	Postaszowice	57	8,6980 ha	5%
17.	Sokolniki	51	6,3610 ha	3%
18.	Tomiszowice	23	4,9483 ha	3%

19.	Trzebnów	125	44,6023 ha	24%
20.	Zagórze	20	3,6823 ha	2%
Łączna suma		1036	185,2662 ha	100 %

Lp.	Zestawienie nieruchomości gminy według położenia, powierzchni i sposobu zagospodarowania w ha									
	Miejscowość	dr	Ls	Br-R	B	R	N	W	Ti	Powierzchnia
1.	Antolka	4,9152	0,3027	0,0322		1,5316				6,7817
2.	Bliżyce	1,7978			1,4769	0,5559				3,8306
3.	Bobolice	5,5755	1,4845		0,0050	1,6174	0,1651			8,8475
4.	Brzeziny	1,8992			0,0924	0,0780				2,0696
5.	Dąbrowno	6,4744			2,0089	0,0348	0,8195			9,3376
6.	Gorzków Nowy	1,1775			0,0180	0,3141				1,5096
7.	Gorzków Stary	2,8846			0,0483	0,7919	0,3282			4,0530
8.	Ludwinów	2,1234	1,4472		1,1903	0,4624	1,2118			6,4351
9.	Łutowiec	4,2696	0,8029		0,0720	1,4300	0,4580			7,0325
10.	Mirów	5,9681			0,0078	0,3621				6,3380
11.	Moczydło	5,1271	1,0720		0,5137	1,3229				8,0357
12.	Mzurów	7,6002		0,2020	0,5998	1,9853	0,4581			10,8454
13.	Niegowa	9,4191	0,0739	0,3173	5,8220	9,9785	0,4503		0,0646	26,1257
14.	Niegówka	1,5269					0,4010			1,9279
15.	Ogorzelnik	7,7542			0,4146	4,5949	1,0407			13,8044
16.	Postaszowice	6,3389		0,0049	0,4516	1,6762	0,2264			8,6980
17.	Sokolniki	2,6099		0,3739	1,4995	1,8315		0,0462		6,3610
18.	Tomiszowice	3,7726		1,0666	0,0890	0,0201				4,9483
19.	Trzebnów	14,8448	14,7557	0,0184	0,0838	3,1274	11,7722			44,6023
20.	Zagórze	2,9070			0,0305	0,7448				3,6823
Razem		98,9860	19,9389	2,0153	14,4241	32,4598	17,3313	0,0462	0,0646	185,2662

Grunty stanowiące własność gminy oddane w użytkowanie wieczyste:

Lp.	Obręb	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1.	Bliżyce	1	0,1470
2.	Dąbrowno	2	0,4572
3.	Niegowa	3	0,2798
4.	Tomiszowice	3	0,2113
	Razem	9	1,0953

Nieruchomości stanowiące własność gminy oddane w trwały zarząd jednostką organizacyjnym Gminy Niegowa nieposiadającym osobowości prawnej:

Lp.	Jednostka organizacyjna	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1.	GOPS	1	0,1198
2.	GZEA	1	0,0346
3.	Przedszkole Publiczne w Niegowie	1	0,1799

4.	Szkoła Podstawowa w Niegowie	1	1,7509
5.	Szkoła Podstawowa w Niegowie Filia w Dąbrownie	1	1,0505
6.	Szkoła Podstawowa w Ludwinowie	3	1,1396
7.	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Sokolnikach	1	1,5457
8.	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Sokolnikach – Szkoła Filialna w Bliżycach	3	1,3195
	Razem	12	7,1405

Grunty stanowiące własność gminy przekazane w użytkowanie na rzecz Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej:

Lp.	Obręb	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1.	Ludwinów	1	0,0382
2.	Niegowa	1	0,4031
3.	Sokolniki	1	0,2780
	Razem	3	0,7193

Na podstawie zawartych umów użyczenia zostały przekazane następujące nieruchomości:

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. w ha	Nr umowy/ zawarta dnia	Zawarta z	Czas trwania umowy
1.	Niegowa	535/2	0,1085	103/RGIII/2017	GOK	nieoznaczony
2.	Niegowa	1490/1		66/RPV/2017	GKS JURA	nieoznaczony
3.	Ogorzelnik	392/3	0,4146	20.10.2015 r.	TPD – Śląski Oddział Regionalny w Katowicach	30.11.2025 r.
4.	Łutowiec	1015	0,1245	03.12.2015 r.	OSP w Łutowcu	nieokreślony
5.	Dąbrowno	797	0,0855	23.11.2021 r.	OSP w Dąbrownie	nieoznaczony

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu gminy w latach 2023 - 2025.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach poprzez:

- sprzedaż lub zamianę nieruchomości gruntowych w trybie ustalonym przez radę gminy (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem),
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wniosek,

- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- kontynuację prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych.

Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne mogą być przeznaczone do dzierżawy lub najmu.

Gmina Niegowa w roku 2023 zamierza przeznaczyć do dzierżawy i sprzedaży następujące nieruchomości:

Obręb	Nr działki	Powierzchnia w ha	Forma władania
Sokolniki	589/3	0,2439	dzierżawa
Sokolniki	589/6	0,5022	dzierżawa
Sokolniki	1351	0,6010	dzierżawa
Mzurów	237/7	0,4886	dzierżawa
Mzurów	237/5	0,3322	dzierżawa
Mzurów	237/6	0,1570	dzierżawa
Sokolniki	812/2	0,2324	sprzedaż

Gmina planuje systematycznie przeprowadzać wizje w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowywania celem ewentualnych dzierżaw.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy w latach 2023 - 2025.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy odbywać się będzie poprzez:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne cele gospodarki gminy,
- przyjęcie nieruchomości w drodze darowizny,
- komunalizacji – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, na wniosek właścicieli,
- regulację z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych, a zajętych pod drogi publiczne.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu na dany rok.

W wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych gruntów będących we władaniu Gminy Niegowa skład zasobu gminy systematycznie będzie się powiększał. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to przede wszystkim od czasu trwania postępowań, a także od budżetu gminy. Proces ten obejmował będzie także zakładanie ksiąg wieczystych oraz ujawnianie prawa własności w założonych księgach wieczystych.

IV. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki na:

- zakup nieruchomości,
- usługi geodezyjne i kartograficzne,
- dokumenty geodezyjne,
- oszacowanie wartości nieruchomości,
- publikację ogłoszeń w prasie o wykazach nieruchomości i przetargach,
- opłaty notarialne i sądowe.

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Niegowa.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

V. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPLAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ OPLAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

1. Poziom wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Rok	Wpływy roczne
1.	2023	10.939,84 zł
2.	2024	12.394,62 zł
3.	2025	12.394,62 zł

2. Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Lp.	Rok	Wpływy roczne
1.	2023	82,41 zł
2.	2024	82,41 zł
3.	2025	82,41 zł

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W latach 2023 - 2025 gmina nie planuje aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Opłaty te zostały zaktualizowane w 2021 roku. W trzech przypadkach zaktualizowane opłaty roczne przewyższały dwukrotnie wysokość dotychczasowych opłat rocznych stąd stosownie do art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami opłatę tą rozkłada się proporcjonalnie w ciągu trzech kolejnych lat. W roku 2024 opłaty roczne po aktualizacji będą wnoszone w całości.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2023 - 2025 gmina nie planuje aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Nieruchomości, które przekazane zostały w trwały zarząd w większości zwolnione są z opłat na podstawie art. 81 ustawy z dnia 07 września 1991 roku o systemie oświaty. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej udzieloną ma bonifikatę w wysokości 99%.

VII. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości ma na celu nakreślenie jedynie kierunków działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zagospodarowanie nieruchomości Gminy Niegowa odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz realizację zadań publicznych.

Celami głównymi w latach 2023 – 2025 programu zagospodarowania nieruchomości zasobu będzie:

- przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowywania oraz ustalenia czynności w celu ochrony prawa własności nieruchomości w przypadku bezumownego korzystania przez osoby trzecie,
- przekazywanie do dzierżawy lub najmu gruntów które nie są przeznaczone na inne cele,
- regulacje stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne i wewnętrzne,
- bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu,

- kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości np. o stwierdzenie nabycia spadku, nabycia własności przez zasiedzenie, nabycia prawa własności poprzez komunalizację nieruchomości skarbu państwa, składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.