

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY CZARNA BIAŁOSTOCKA NA LATA 2023 – 2025

1. Podstawa prawna opracowania planu

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Gminy Czarna Białostocka gospodaruje Burmistrz Czarnej Białostockiej.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości;
- 3) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd;
- 6) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 7) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;
- 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.

Stosownie do art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń

i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

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

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna Białostocka na lata 2023 – 2025 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. 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 podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej w sprawach wydzierżawienia, zbywania, nabywania, obciążeniach nieruchomości gruntowych, Zarządzeniach Burmistrza Czarnej Białostockiej dotyczących dzierżaw nieruchomości a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Czarna Białostocka.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna Białostocka oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób Gminy Czarna Białostocka, który podlega gospodarowaniu, obejmuje tereny o łącznej powierzchni 260,97140 ha, z tego:

- a) przekazane w trwały zarząd – 5,7642 ha;
- b) przekazane w dzierżawę – 27,8882 ha
- c) inne formy gospodarowania – 12,3629 ha

Gmina Czarna Białostocka jest jednocześnie właścicielem 9,0282 ha gruntów, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

3. Nabywanie i udostępnianie mienia na rzecz Gminy Czarna Białostocka.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Czarna Białostocka następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych,
- na podstawie decyzji administracyjnych,
- poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 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.),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.

Zakłada się nabywanie w latach 2023 - 2025 innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna Białostocka, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

W latach 2023-2025 nieruchomości z zasobu gminnego 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, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 1.096.300,00 zł w tym:

- 1) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, planuje się w wysokości 54.500,00 zł;

2) dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych, planuje się w wysokości 1.038.400,00 zł;

3) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności, planuje się w wysokości 3.400,00 zł;

4) wpływy ze sprzedaży gruntów gminnych w wysokości: 0,00 zł.

W roku 2024 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 1.148.922,00 zł, natomiast w roku 2025 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane w wysokości 1.184.539,00 zł zgodnie z uchwałą Nr XLII/390/22 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czarna Białostocka na lata 2023 – 2026 wraz z prognozą kwoty długu i spłat zobowiązań na lata 2023 - 2031.

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 na rzecz ich najemców.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, jak również wniosków o zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

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

W latach 2023-2025 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego około 16 nieruchomości.

6. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023 wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości planuje się w wysokości 846.600,00 zł, w tym:

1) zakup usług pozostałych – 76.300,00 zł (środki te przeznacza się na wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży (koszty wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie, akty notarialne), podziały i rozgraniczenia nieruchomości, zakup map ewidencyjnych, wypisów i wyrysów);

2) opłaty za dzierżawę gruntów – 13.000,00 zł

3) opłaty za wieczyste użytkowanie gr. Skarbu Państwa – 24.000,00 zł;

4) kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych – 200.000,00 zł (środki te zarezerwowano min. na wypłaty odszkodowań osobom fizycznym z tytułu przejęcia gruntów prywatnych na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji ZRID),

5) wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy – 533.300,00 zł.

W latach 2024 - 2025 przewiduje się zmniejszenie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2023, z uwagi na zmniejszoną ilość planowanych inwestycji na podstawie decyzji ZRID, a co za tym idzie mniejszą ilość odszkodowań osobom fizycznym z tytułu przejęcia gruntów prywatnych.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Czarna Białostocka 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 i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W latach 2023 - 2025 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna Białostocka nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa (min. zgodnie z uchwałą Nr XLII/390/22 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy

Finansowej Gminy Czarna Białostocka na lata 2023 – 2026 wraz z prognozą kwoty długu i spłat zobowiązań na lata 2023 - 2031, ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz z uchwałą Nr XXXVII/299/05 Rady Miejskiej w Czarnej Białostockiej z dnia 25 października 2005 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.)