

WÓJT GMINY KSAWERÓW
ul. Kościuszki 3 h
95-054 Ksawerów

ZARZĄDZENIE Nr 251/20
WÓJTA GMINY KSAWERÓW
z dnia 31 grudnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Ksawerów na lata 2021-2023**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378) oraz art. 25 ust. 1 i 2, 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) zarządza się, co następuje:

§1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Ksawerów na lata 2021 - 2023, stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Referatowi Gospodarki Przestrzennej, Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r. i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Ksawerów, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ksawerów oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Ksawerów.

WÓJT
(-) Adam Topolski

Załącznik do
ZARZĄDZENIA Nr 251/ 20
WÓJTA GMINY KSAWERÓW
z dnia 31 grudnia 2020 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Ksawerów na lata 2021-2023.

I. Podstawę prawną planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ust. 1 i 2, 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990).

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:
 - a) dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.
2. Zasobem nieruchomości Gminy Ksawerów gospodaruje Wójt Gminy.
3. Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Ksawerów oraz wpis w księgach wieczystych.

III. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

1. Powierzchnia gruntów (poza drogami) stanowiących mienie Gminy Ksawerów wynosi:
 - obręb Ksawerów – 9,3945 ha
 - obręb Wola Zaradzyńska – 3,5843 ha

- obręb Miasto Pabianice – 4,0434 ha
- grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Ksawerów – 3,1603 ha

2. Powierzchnia gruntów drogowych stanowiących mienie Gminy Ksawerów wynosi:

- obręb Ksawerów – 44,1403 ha
- obręb Wola Zaradzyńska – 6,3011 ha
- obręb Miasto Pabianice – 0,3165 ha
- grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Ksawerów - 2,6053 ha.

3. Powierzchnia gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wyłączonych z zasobu wynosi 4,8316 ha.

4. Budynki usytuowane na nieruchomościach gruntowych zabudowanych, stanowiących własność Gminy Ksawerów (w części administrowanych przez Gminę, w części oddanych w użyczenie lub użytkowanie, trwałe zarząd lub najem - placówkom oświatowym, instytucjom kultury, stowarzyszeniom i innym podmiotom).

4.1 Budynki administrowane przez Gminę:

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Giełdowej 12 w Ksawerowie, o pow. użytkowej 961,82 m² (obejmujący dwadzieścia jeden lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych);
- budynek mieszkalny dwurodzinny przy ulicy Wschodniej 82 w Ksawerowie, o pow. użytkowej 62,10 m² (obejmujący dwa lokale mieszkalne);
- budynek gospodarczy zaadaptowany na cele mieszkalne przy ulicy Zachodniej 11b, o pow. użytkowej 31,00 m² w Ksawerowie;
- budynek biurowy przy ulicy Kościuszki 3h w Ksawerowie o pow. użytkowej 1334,70 m², w którym mieści się na II, III, IV piętrze siedziba Urzędu Gminy Ksawerów i Rady Gminy Ksawerów oraz w pomieszczeniach przekazanych Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Ksawerowie na I piętrze siedziba danej Instytucji, w pomieszczeniach przekazanych Gminnej Jednostce Wod - Kan Ksawerów na parterze siedziba danej Instytucji oraz lokal użytkowy na parterze o pow. użytkowej 28,80 m², wynajęty na punkt kasowy banku;
- budynki zaplecza Stadionu Sportowego Gminy Ksawerów w Woli Zaradzyńskiej przy ulicy majora Hubala 51-55 w Woli Zaradzyńskiej: budynek sanitarny A o pow. użytkowej 35,66 m², budynek portierni B o pow. użytkowej 18,23 m², budynek szatniowo-sanitarny C o pow. użytkowej 330,95 m² (korzystanie ze Stadionu umocowane uchwałą Rady Gminy Ksawerów);
- budynek garażowy przy ulicy Kościuszki 3h w Ksawerowie, składający się z trzech przylegających do siebie pomieszczeń garażowych, o pow. użytkowej 93,80 m²;
- budynki przynależne (do rozebranego budynku mieszkalnego) przy ulicy Jana Pawła II 16 w Ksawerowie;
- budynek biurowo-gospodarczy przy ulicy Szkolnej 15g w Ksawerowie, o pow. użytkowej 111,20 m² (nieużytkowany);
- budynek dawnej kotłowni przy ulicy Zachodniej 33 w Ksawerowie, o pow. ok. 572 m² (w stanie surowym, niewykończony i nieużytkowany).

4.2 Budynki oddane w trwałe zarząd:

- budynek Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Ksawerowie przy ulicy Zachodniej 33 w Ksawerowie, o pow. użytkowej 5890,11 m²;
- budynek Szkoły Podstawowej w Woli Zaradzyńskiej, przy ulicy majora Hubala 55 w Woli Zaradzyńskiej, o pow. użytkowej 5517 m²;

-budynek Gminnego Przedszkola w Widzewie, przy ulicy Rzepakowej 12 w Ksawerowie, o pow. użytkowej 380,11 m².

4.3 Budynki oddane w użyczenie lub użytkowanie:

-budynek Gminnego Domu Kultury z Biblioteką przy ulicy Jana Pawła II 1 w Ksawerowie, o pow. użytkowej 897,36 m²;

-budynek Świetlicy Wiejskiej w Nowej Gadce przy ulicy Ogrodników 59 w Nowej Gadce o pow. użytkowej 153,37 m² (wraz z drewnianym domkiem ogrodowym);

-budynek SP ZOZ MEDIKSA oraz Środowiskowego Domu Samopomocy w Ksawerowie przy ul. Jana Pawła II 27 w Ksawerowie o łącznej pow. użytkowej 1172,72 m² - w części użyczony Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej MEDIKSA (pow. użytkowa: 646,73 m²) i w części przekazany Środowiskowemu Domowi Samopomocy w Ksawerowie na siedzibę (pow. użytkowa: 525,99 m²);

-budynek Ochotniczej Straży Pożarnej przy ulicy majora Hubala 51 w Woli Zaradzyńskiej, o pow. użytkowej 555 m²;

- budynek usługowy położony przy ulicy majora Hubala 53 w Woli Zaradzyńskiej, o pow. użytkowej 283,90 m², przylegający do budynku OSP w Woli Zaradzyńskiej; składający się z lokalu użytkowego na parterze o pow. użytkowej 70 m² wynajętego na sklep i pomieszczeń nie przekazanych: na parterze za sklepem i na I piętrze (niewykończonych).

4.4 Budynek, w który Gmina ma udziały w częściach wspólnych i jest właścicielem jednego lokalu użytkowego:

-budynek mieszkalno-użytkowy położony przy ulicy Kościuszki 3h w Ksawerowie, o pow. użytkowej 1153,50 m², w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa Kościuszki 3h, obejmująca 16 lokali mieszkalnych, będących własnością osób fizycznych i jeden lokal użytkowy będący własnością Gminy Ksawerów o pow. 205,40 m², z którego część pomieszczeń o pow. 91,60 m² jest użyczona z przeznaczeniem na posterunek Policji.

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Planowane w latach 2021 - 2023 zbycia nieruchomości gruntowych:

- nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach ew. 2201/2, 2201/5, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach ew. 1452/7, 1452/13, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym działki 2161/23, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym działki 2161/6, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym działki 2161/57, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym działki 484/5, obręb Ksawerów, w trybie przetargu nieograniczonego;

- nieruchomość gruntowa oznaczona numerem ewidencyjnym działki 336/2, obręb Wola Zaradzyńska, w trybie przetargu nieograniczonego.

2. W okresie objętym niniejszym Planem nie przewiduje się sprzedaży ani rozbiórki żadnego z budynków wymienionych w pkt. 4, możliwe są jedynie zmiany form przekazania czy zmiany użytkujących obiekty, m.in. związane z niżej wymienionymi uwarunkowaniami:

- w roku 2021 roku planowany jest przetarg na najem nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym położonej przy ulicy Zachodniej 11b,
- w dniu 31 grudnia 2022 r. wygasa użyczenie budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Gadce przy ulicy Ogrodników 59 w Nowej Gadce,
- w dniu 31 marca 2023 r. wygasa najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku biurowym przy ulicy Kościuszki 3h, użytkowanego aktualnie jako punkt kasowy banku.

V. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu zostaną przeznaczone m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych;
- usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia;
- zakup wypisów i wyrysów z rejestru gruntów;
- zamieszczanie ogłoszeń w prasie;
- opłaty sądowe i notarialne.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, iż wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu (bez uwzględnienia ceny nabycia/zbycia nieruchomości) będą kształtowały się na poziomie ok. 25000,00 zł rocznie.

VI. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz wpływy z lat 2018 - 2020 z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, z tytułu najmu, z tytułu oddania w trwały zarząd oraz innych form przekazania.

1. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

w roku 2018 – 84323,79 zł,

w roku 2019 – 143650,91 zł (po aktualizacji dokonanej w roku 2018),

w roku 2020 – 142214,60 zł.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe (33 stosunki prawne) przekształciło się w prawo własności. Dochody z tytułu opłaty przekształceniowej wyniosły:

- w roku 2019 - 3643,34 zł

- w roku 2020 - 307,40 zł.

Do opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Ksawerów w prawo własności tych gruntów zastosowano bonifikaty w wysokości określonej w uchwale Nr III/20/2018 Rady Gminy Ksawerów z 12 grudnia 2018 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego z 2 stycznia 2019 r., poz. 9).

2. Z tytułu trwałego zarządu opłat nie pobierano,

3. Wpływy z tytułu wdzierżawienia gruntów gminnych w latach 2018 - 2020: 2579,99 zł.

Przewiduje się, iż w latach 2021 - 2023 wpływy utrzymają się na zbliżonym poziomie.

4. Wpływy w roku 2020 z tytułu wynajmowania dwóch lokali użytkowych usytuowanych w wyżej wymienionych budynkach gminnych (według przypisów): 16 792,56 złotych netto. Przewiduje się uzyskiwanie wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych na zbliżonym poziomie.

5. Wpływy w roku 2020 z tytułu wynajmowania lokali mieszkalnych usytuowanych w wyżej wymienionych budynkach gminnych (według przypisów): 21 109,44 złotych netto.

W latach objętych niniejszym Planem przewiduje się, z uwagi na planowaną podwyżkę stawki bazowej czynszu, wzrost wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych.

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

W roku 2021 została zaplanowana kolejna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (wg zasady aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata). Przewiduje się wzrost wpływów z ww. tytułu.

W latach objętych niniejszym Planem nie przewiduje się opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Ksawerów gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Wobec niewielkiego zasobu nieruchomości gminnych nie można mówić o możliwościach zintensyfikowania sprzedaży czy wdzierżawiania mienia gminnego w celu znaczącego zwiększenia dochodów gminy.

W latach 2021 - 2023 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępniane w różnej formie nieruchomości podejmowane są przez właściwy referat Urzędu Gminy Ksawerów.

Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie nieruchomości w dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd, użytkowanie wieczyste.

Gmina planuje w ramach prac planistyczno - urbanistycznych związanych ze sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonać weryfikacji rozwiązań komunikacyjnych czy przebiegu tras przesyłowych dla zapobieżenia zbędnym zakupom gruntów prywatnych czy wywłaszczeniom. Dodatkowo planuje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

WÓJT
(-) Adam Topolski