

ZARZĄDZENIE Nr 07/2024

Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego

z dnia 11 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy

Aleksandrów Łódzki na lata 2024 - 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2024 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do

Zarządzenia Nr 01/2024

Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego

z dnia 04.01.2024 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY ALEKSANDRÓW
ŁÓDZKI NA LATA 2024 - 2026**

DZIAŁ I.

Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - (a) udostępniania 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 gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
 - (d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Aleksandrów Łódzki określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2024 - 2026. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2024 - 2026, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dział II

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

1. ewidencjonowaniu zasobem nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
2. zapewnianiu wyceny nieruchomości zasobu;
3. sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
4. zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem zniszczeniem;
5. wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
6. zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
7. wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
8. podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

Ponadto przewiduje się:

1. regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Aleksandrów Łódzki. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Aleksandrów Łódzki.
2. dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Aleksandrów Łódzki (np. wznawianie granic, rozgraniczenia)

DZIAŁ III

ZESTAWIENIE MIENIA GMINNEGO WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 R.

Ogólna powierzchnia gruntów ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków nieruchomości Gminy Aleksandrów Łódzki na dzień 31 grudnia 2023 r.

Miejscowość	Liczba działek o uregulowanym stanie prawnym	Powierzchnia w ha
MIASTO ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	1042	124,0359

GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	728	80,6013
--	------------	----------------

DZIAŁ IV

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Aleksandrów Łódzki.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2024 – 2026 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę;
2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
3. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2024 – 2026 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

DZIAŁ V

Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Aleksandrów Łódzki.

- 1) Zbywanie nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu dopuszcza się również te nieruchomości, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego i są zbędne dla realizacji celów Gminy, a ich sprzedaż wynika z potrzeby realizacji pilnych zadań inwestycyjnych Gminy.

- a) W latach 2024 – 2026 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

- w drodze przetargu nieograniczonego – sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne - 45 działek
- prognozuje się systematyczną sprzedaż gruntów przyległych do wspólnot mieszkaniowych
- sprzedaż użytkowania wieczystego na własność

- 2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

W latach 2024 - 2026 przewiduje się nieznaczny wpływ i realizację wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla gruntów komercyjnych, zabudowanych garażami, wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową.

- 3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu:
- a) nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia.
 - b) Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2024 - 2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz użyczenia.

DZIAŁ VI

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

- 1) Na podstawie analizy lat poprzednich oraz planowanych inwestycji szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą rocznie około 200.000 zł. Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:
 - a) sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości;
 - b) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
 - c) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
 - d) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych
- 2) Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

DZIAŁ VII

Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

- 1) Wpływy ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Aleksandrów Łódzki.
Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży i przekształcenia użytkowania wieczystego w zł:

2024	2025	2026
2 500.000	2 500.000	2 500.000

- 2) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2024 - 2026:
Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą ok. 530.000 zł.

Ze względu na możliwości ustawowego przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności oraz zastosowania bonifikat od tego przekształcenia w latach 2024 – 2026 nie przewiduje się wzrostu wpływów w tej grupie dochodów.

Spadek wpływów z użytkowania wieczystego może być spowodowany przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Prognoza wpływów z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w zł:

2024	2025	2026
200.000	180.000	150.000

1. Dochody z dzierżawy nieruchomości :

W roku 2024 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 80.000 zł. W latach 2024 – 2026 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2024. Dochód ten został określony w oparciu o zawarte umowy dzierżawy.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy w zł:

2024	2025	2026
80.000	80.000	80.000