

**Zarządzenie Nr 18/2023**  
**Wójta Gminy Czarna**  
**z dnia 27 lutego 2023 roku**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości  
na lata 2023-2026**

*Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023r. poz. 40) i w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021r, poz. 1899 z późn. zm.) Wójt Gminy Czarna zarządza następująco:*

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna na okres 3 lat tj. **od dnia 01 marca 2023 roku do dnia 28 lutego 2026 roku**, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia..

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Czarna  
*Edward Dobrzański*



## **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna na lata 2023-2026**

### **I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.**

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn.zm). Zgodnie z art. 24 ust.1 w/w ustawy zwanej dalej „ustawą”, 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. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Czarna gospodaruje Wójt Gminy Czarna.
2. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:
  - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
  - 2) zapewnieniu wycen nieruchomości;
  - 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
  - 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
  - 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
  - 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
  - 7) oddaniu nieruchomości w trwały zarząd;
  - 8) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
  - 9) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
  - 10) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpisów w księdze wieczystej;
3. 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 nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust.1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości 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, 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.

4. Plan wykorzystania nieruchomości Gminy Czarna opracowuje się na lata 2023-2026. Określa on jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Czarna odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizację zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącym organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

## **II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czarna oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.**

1. Nieruchomości gruntowe oddane w trwały zarząd o łącznej powierzchni 8,9490ha (wg stanu na dzień 31.12.2022 roku):
  - 1) obręb Czarna o powierzchni 0,91ha
  - 2) obręb Dąbrówki o powierzchni 0,97 ha
  - 3) obręb Krzemienica o powierzchni 2,72 ha
  - 4) obręb Pogwizdów o powierzchni 1,3142 ha
  - 5) obręb Medynia Łańcucka o powierzchni 0,84 ha
  - 6) obręb Wola Mała o powierzchni 1,6948 ha
  - 7) obręb Zalesie o powierzchni 0,50 ha
2. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 14,2950 ha (wg stanu na dzień 31.12.2022 roku):
  - 1) obręb Krzemienica o powierzchni 11,5713 ha
  - 2) obręb Medynia Głogowska o powierzchni 0,07 ha
  - 3) obręb Wola Mała o powierzchni 2,6537 ha

Gminie Czarna nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego żadnego gruntu.

3. Pozostałe nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane stanowiące przedmiot własności Gminy Czarna o łącznej powierzchni 206,2832ha (wg stanu na dzień 31.12.2022 roku):

1. położone w granicach administracyjnych Gminy o łącznej powierzchni: 205,7410ha:
  - 1) obręb Czarna – łączna powierzchnia 64,8837ha
  - 2) obręb Dąbrówki – łączna powierzchnia 14,2684ha
  - 3) obręb Krzemienica – łączna powierzchnia 47,8074ha
  - 4) obręb Medynia Głogowska – łączna powierzchnia 11,3712ha
  - 5) obręb Medynia Łańcucka – łączna powierzchnia 2,8609ha
  - 6) obręb Pogwizdów – łączna powierzchnia 46,8333ha
  - 7) obręb Wola Mała – łączna powierzchnia 11,5652 ha
  - 8) obręb Zalesie – łączna powierzchnia 10,1509 ha
  
2. położone poza granicami administracyjnymi Gminy o łącznej powierzchni: 0,5422ha
  - 1) obręb Stobierna (gm. Trzebowniko) - łączna powierzchnia 0,4522 ha
  - 2) obręb Kraczkowa (gm. Łańcut) – łączna powierzchnia 0,09 ha

### **III. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu**

#### **a. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Czarna.**

W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Czarna planuje:

- 1) sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez radę gminy,
- 2) kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżaw i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków przez osoby fizyczne i prawne;
- 3) kontynuację dotychczas zawartych umów użyczenia oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy,
- 4) kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych,
- 5) kontynuacja prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych,
- 6) w latach 2023-2026 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,
- 7) obciążanie służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu nieruchomości stanowiących własność Gminy Czarna w celu regulacji istniejącego stanu prawnego.

#### **b. Prognoza dotycząca nabycia nieruchomości do zasobu Gminy Czarna.**

W ramach nabywania nieruchomości do zasobu gruntów Gmina Czarna planuje:

- 1) zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- 2) zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy,
- 3) przyjęcie nieruchomości w drodze darowizny,
- 4) nabycie nieruchomości poprzez przekazanie na rzecz Gminy Czarna prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 5 ust.4 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – Przepisy wprowadzające ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r., Nr 32, poz. 191 z późn.zm). – komunalizacja
- 5) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, dziedziczenie spadku,

- 6) przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne,
- 7) regulacja z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2026 realizowane będzie w związku z realizacją zdań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy. Wykorzystanie zasobu gminy będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata zgodnie z przepisach prawa oraz prawem miejscowym gminy. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania.

#### **IV. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

1. 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 mediach, opłaty notarialne i sądowe.
2. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Czarna.

#### **V. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

1. Na wysokość dochodu z tytułu wieczystego użytkowania mają wpływ roczne opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oraz opłaty przekształceniowe. Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grupa użytkowników wieczystych wnosząca dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego będzie wносиła opłaty przekształceniowe, co spowoduje zwiększenie dochodów z opłat rocznych, a tym samym zwiększenie dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność.
2. Uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.
3. Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.

## **VI. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

1. Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została przeprowadzona w 2021r. ze skutkiem obowiązywania od 2022r. W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

2. Nie planuje się przeprowadzić aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu –placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.

## **VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

1. Gmina Czarna gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości będą wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

3. Założenia dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

4. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę.

5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych ustawą.

6. Z uwagi iż gmina nie posiada lokali użytkowych przeznaczonych do zbycia, ewentualnej sprzedaży będą podlegać nieruchomości budynkowe, które gmina może nabyć w drodze masy spadkowej po osobach nieżyjących, nie posiadających spadkobierców.

7. Nieruchomości gminne zbywane są:

1. zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
2. zbędne dla gminy nie ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

8. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne:

1. niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej,

2. nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i obiektów im towarzyszących.

9. Gmina przewiduje również możliwość przekazywania nieruchomości w następujących formach:

1. darowizny,
2. zamiany,
3. oddania nieruchomości w trwałe zarząd oraz jego wygaszenia,
4. użyczenia.

10. Główne założenia planu w zakresie wykorzystania zasobu kształtują się następująco:

1. uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych,
2. nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych,
3. zakłada się kontynuację dotychczasowych umów najmu oraz dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż,
4. prognozowane wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy składników majątkowych, będą porównywalne do lat ubiegłych.

11. Plan realizuje Wójt Gminy jako organ wykonawczy zgodnie z ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz prawa miejscowego.

  
Wójt Gminy Czarna  
Edward Dobrzański