

Zarządzenie Nr WG.0050.6.2024
Wójta Gminy Ożarówice

z dnia 16 maja 2024 roku

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Ożarówice na lata 2024 – 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r., poz. 609) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) Wójt Gminy Ożarówice

zarządza, co następuje:

§ 1.

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Ożarówice na lata 2024 – 2026 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu Mienia Komunalnego.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowi, że plany wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Niniejsze zarządzenie zostało opracowane w następstwie powyższego.

*Załącznik
do Zarządzenia Nr WG.0050.6.2024
Wójta Gminy Ożarówice
z dnia 16 maja 2024 roku*

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Ożarówice na lata 2024 – 2026

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym w latach 2024 – 2026.

Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) do gminnego zasobu nieruchomości zalicza nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (art. 25 ust. 1 w/w ustawy), podejmując czynności zmierzające do wykorzystania zasobu na cele rozwojowe gminy oraz w związku z realizacją celów publicznych. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na podejmowaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy, tj.:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości, w szczególności w procesie zbywania nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) współpracowaniu z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa lub właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym zgody Rady Gminy wymaga umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 8) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- 9) wykonywaniu czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia,
- 10) występowaniu z wnioskami o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Gminy oraz o wpis w księdze wieczystej,
- 11) przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 23 w związku z art. 25 ust. 2a w/w ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

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

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 236,6358 ha (stan z dnia 31.12.2023 roku). Wielkość niniejszej powierzchni jest różnicą powierzchni nieruchomości, wobec których przysługuje Gminie prawo własności i powierzchni nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Gmina nie posiada nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Zgodnie z Rejestrem Ewidencji Gruntów struktura powierzchni nieruchomości wygląda następująco:

Lp.	Obręb	Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy (w ha)	Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha)		Powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób Gminy (w ha)
			pod ochronę przeciwpożarową	pod działalność usługowo-handlową	
1.	Celiny	5,4194	-	-	5,4194
2.	Niezdara	11,4125	-	-	11,4125
3.	Ossy	14,6652	-	-	14,6652
4.	Ożarówice	58,4032	0,3000	-	58,1032
5.	Pyrzowice	61,3210	-	-	61,3210
6.	Tapkowice	29,7234	1,0820	-	28,6414
7.	Zendek	50,0432	-	0,0694	49,9738
8.	Nowa Wieś	0,3450	-	-	0,3450
9.	Sączów	5,8613	-	-	5,8613
10.	Świerklaniec	0,8930	-	-	0,8930
	Razem	238,0872	1,4514		236,6358

Klasyfikację użytków nieruchomości gminnego zasobu według Rejestru Ewidencji Gruntów ujmuje poniższa tabela (stan na 31.12.2023 r.):

Klasyfikacja użytków	pow. użytku ogółem w ha	powierzchnia z podziałem na poszczególne obręby (w ha)									
		Celiny	Niezdara	Ossy	Ożarówice	Pyrzowice	Tapkowice	Zendek	Nowa Wieś	Sączów	Świerklaniec
Uż. rolne, w tym zabudow. (R, Ł, Ps)	131,1458	3,4662	7,3892	8,8695	31,2155	20,6244	26,0573	26,8648		5,7659	0,8930
Lasy i grunty leśne (Ls, Lz)	16,3037			0,0308	6,7258	1,5409		8,0062			
Grunty pod wodami (W, Wp, Ws)	1,7774	0,0919	0,0501		0,6504	0,4493	0,1354	0,3049		0,0954	
Drogi (dr)	41,2924	1,1906	2,6506	5,5251	6,7193	11,4358	1,0341	12,7369			
Tereny mieszk. (B)	1,9017	0,0826	0,1974	0,0373	0,4051	0,3214	0,2886	0,2243	0,3450		
Inne tereny zabudow. (Bi)	10,5917	0,4695	0,6989	0,1360	4,6602	2,2160	0,9229	1,4882			
Zurban. tereny mieszk.	1,2696		0,0914	0,0665		0,9888	0,0348	0,0881			

(Bp)											
Tereny rekreac.-wypoczynk (Bz)	5,4918		0,2878		4,7397	0,4643					
Inne tereny komunik. (Ti,Tp)	0,1775					0,1775					
Tereny różne (Tr)	21,7613					21,7613					
Tereny przemysł. (Ba)	2,9071				1,7105	1,1966					
Nieużytki (N)	2,0158	0,1186	0,0471		1,2767	0,1447	0,1683	0,2604			
Razem	236,6358	5,4194	11,4125	14,6652	58,1032	61,3210	28,6414	49,9738	0,3450	5,8613	0,8930

Budynki , budowle, urządzenia techniczne – stan na dzień 31.12.2023 roku

Własność Gminy:

Obręb	Nazwa	Ilość kondygnacji		pow. zabudowy (m²)
		nadziemnej	podziemnej	
Celiny	budynek OSP	2	0	232,00
	budynek świetlicy	2	1	553,00
Niezdara	budynek OSP	1	0	516,00
	budynek po bazie SKR – biurowo-socjalny	1	1	133,00
	budynek po bazie SKR – warsztat	1	0	67,00
	budynek po bazie SKR – warsztatowo-garażowy	1	0	136,00
	budynek po bazie SKR – wiata	1	0	294,00
Ossy	budynek OSP	2 ; 1	0	568,00
	budynek byłego pawilonu sklepowego	1	0	76,00
Ożarówce	budynek wielofunkcyjny (UG i OSP)	2	1	1027,00
	budynek ZGK - biurowy	2	1	161,00
	budynek ZGK - garaż	1	0	461,00
	budynek ZGK – wiata	1	0	270,00
	budynek Szkoły Podstawowej	3	0	571,00
	budynek hali sportowej Szkoły	1	1	2315,33
	budynek mieszkalny „Dom Nauczyciela”	2	1	135,00
	budynek garażu przy „Domu Nauczyciela”	1	0	41,00
	budynek Biblioteki i Przedszkola	1	0	690,00
	budynek sportowo-rekreacyjny	1	0	492,00
	budynek szatni LKS „Piast Ożarówce”	1	0	73,00
	budynek mieszkalny „Agronomówka”	2	1	141,00
	budynek garaż.-gospod. przy „Agronomówce”	1	0	84,00
	budynek gospodarczy przy „Agronomówce”	1	0	37,00
	budynek gospodarczy przy „Agronomówce”	1	0	71,00
	obiekt oczyszczalni ścieków	1	0	2538,00
Pyrzowice	budynek OSP	2	0	539,00
	budynek składowy OSP	1	0	66,00
	budynek Szkoły Podstawowej	2	0	386,00
	budynek mieszkalny „Dom Nauczyciela”	2	1	173,00
	budynek hydroforni	1	0	82,00
	budynek przemysłowy oczyszczalni ścieków	1	0	106,00

	budynek przemysłowy oczyszczalni ścieków	1	0	12,00
	budynek biurowy MSP	3	1	1126,00
	budynek gospodarczo-socjalny	2	0	451,00
	budynek gospodarczo-socjalny	3	1	425,00
	budynek gospodarczy	3	0	578,00
	budynek mieszkalny	2	0	180,00
Tąpkowice	budynek OSP i BiOK	3	0	763,00
	budynek gospodarczy - kotłownia	1	0	29,00
	budynek ośrodka zdrowia	2	1	231,00
	budynek fizykoterapii	1	0	286,00
	budynek Szkoły Podstawowej	3	1	1025,00
	budynek mieszkalny „Dom Nauczyciela”	2	1	130,00
	budynek hydroforni	1	0	76,00
	budynek biurowy (Centrum Usług Wspólnych)	2	0	146,00
	budynek biurowy (Ośrodek Pomocy Społecznej)	2	0	133,00
	budynek mieszkalny (ul. Chrobrego 2)	2	2	166,00
	budynek oświaty - Przedszkole	2	2	1099,00
Zendek	budynek OSP	2	0	519,00
	budynek Szkoły Podstawowej z halą sportową	2	1	412,00
	budynek mieszkalny „Dom Nauczyciela”	2	0	102,00
	budynek LKS „Tęcza”	2	0	113,00

Z w/w obiektów przekazano w użytkowanie wieczyste Ochotniczemu Strażom Pożarnym części budynków: w Ożarowicach o powierzchni zabudowy 502 m² i w Tąpkowicach o powierzchni użytkowej 320 m².

II. Prognozy

a) prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Dzierżawa

Przewiduje się, że wielkość powierzchni nieruchomości wydzielanych z zasobu będzie porównywalna do powierzchni z daty 31.12.2023 roku wynoszącej 30,5617 ha. Czynsz z tego tytułu za 2023 rok wyniósł 255 128,49 zł. Zakłada się kontynuację większości z dotychczasowych umów oraz zawieranie nowych umów na indywidualne wnioski. W związku z tym, że umowy dzierżawy są umowami dwustronnymi, dla zawarcia których strona wydzielająca występuje w zależności od jej potrzeb i przy założeniu możliwości zmiany potrzeb Gminy, dopuszcza się różnicę powierzchni udostępnianej w formie dzierżawy, co wiąże się ze zmianą poziomu czynszu.

Na dzień 31.12.2023 roku Gmina udostępniła nieruchomości z zasobu:

✓ z przeznaczeniem na cele rolne

Obręb	Powierzchnia (ha)
Niezdara, Tąpkowice, Ossy	5,8495
Ożarowice	14,6862
Pyrzowice	4,2474
Zendek	3,4878
Razem	28,2709

✓ z przeznaczeniem na inne cele

Obręb	Cel	Powierzchnia wydzielana	
		gruntu (ha)	lokalu (m ²)
Niezdara	plac manewrowo - postojowy	0,0750	
Pyrzowice	plac handlowo-usługowy	0,0750	

	składowanie materiałów i sprzętu	0,4957	
	plac parkingowy i postojowy	1,3290	
	baza transportowa pogotowia ratunkowego	0,0712	90,00
Tapkowice	ochrona zdrowia	0,2449	852,44
Razem		2,2908	942,44

Najem lokali

Przewiduje się, że powierzchnia nieruchomości wynajmowanych będzie porównywalna do powierzchni z daty 31.12.2023 roku wynoszącej 1096,84 m². Czynsz z tego tytułu za 2023 rok wyniósł 114 928,31 zł. Zakłada się kontynuację większości z dotychczasowych umów oraz zawieranie nowych umów na indywidualne wnioski. W związku z tym, że umowy najmu są umowami dwustronnymi, dla zawarcia których strona wynajmująca występuje w zależności od jej potrzeb i przy założeniu możliwości zmiany potrzeb Gminy, dopuszcza się różnicę powierzchni udostępnianej w formie najmu, co wiąże się ze zmianą poziomu czynszu.

Obręb	Cel	Powierzchnia najmu lokali (m ²)
Ożarówice	usługi bankowe	22
	usługi pocztowe	17
Ożarówice, Tapkowice, Pyrzowice, Zendek	mieszkaniowy	968,35
	gospodarczy	89,49
Razem		1096,84

Użyczenie

Przewiduje się kontynuację dotychczasowych umów. Dopuszcza się możliwość zawarcia nowych umów, a także rezygnację z kontynuacji dotychczasowych, ze względu na zmianę potrzeb lub po wystąpieniu innych nieprzewidzianych okoliczności. Na dzień 31.12.2023 roku umowami objęto:

Obręb	Cel	Powierzchnia	
		gruntu (m ²)	użytkowa pomieszczeń (m ²)
Ossy	bezpieczeństwo publiczne	13217	-
Ożarówice	sport i rekreacja (LKS „Piast”)	34125	2826,64
Pyrzowice	oświata, sport	6763	-
Tapkowice	łącznie publiczna rekreacja i kultura	1,5 4300	- -
Zendek	sport i rekreacja (LKS „Tęcza”)	-	195,00
	bezpieczeństwo publiczne	1348	860,00
Niezdara	bezpieczeństwo publiczne	1562	1311,26
Razem:		61316,5	5192,9

Trwały Zarząd

Stan nieruchomości oddanych jednostkom organizacyjnym gminy w trwały zarząd na dzień 31.12.2023 roku:

Jednostka organizacyjna	Cel	Powierzchnia	
		gruntu (m ²)	użytkowa pomieszczeń (m ²)
Zakład Gospodarki Komunalnej w Ożarówicach	zaopatrzenie ludności w wodę, bezpieczeństwo oraz utrzymanie czystości i porządku na terenach gminnych	13968	3753,56
Szkoła Podstawowa	oświata		

w Ożarowicach		10163	3529,54
Szkoła Podstawowa w Zendku	oświata	10604	2480,80
Razem:		48703	9763,90

Użytkowanie przez Polski Związek Działkowców

Na podstawie ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r., poz. 1073) Polski Związek Działkowców nabył prawo użytkowania nieruchomości Gminy o powierzchni 0,5718 ha z uwagi na zajęcie nieruchomości przez Rodzinny Ogród Działkowy „Skrzydłaci” w Ożarowicach.

Nabywanie nieruchomości do zasobu gminnego

Nabycie mienia przez Gminę następuje w szczególności poprzez:

- 1) decyzje administracyjne poświadczające fakt wystąpienia przesłanek rodzących określone skutki prawne, a niezbędne do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej:
 - a) Wojewody stwierdzające nabycie nieruchomości mienia ogólnonarodowego (państwowego) z mocy prawa, z związku z zarządzaniem przez Gminę nieruchomością Skarbu Państwa w dniu 27 maja 1990 roku (w ramach sukcesji po Skarbie Państwa), oraz odpowiednio na Jej wniosek dla realizacji zadań publicznych – art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) – komunalizacja (decyzje wydawane przez Wojewodę),
 - b) Wojewody stwierdzające nabycie nieruchomości zajętych pod gminne drogi publiczne z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku, w przypadku, gdy gmina była we władaniu nieruchomością na dzień 31 grudnia 1998 roku – art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.),
 - c) Wojewody stwierdzające nabycie nieruchomości rolnej z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 roku w związku z jej nieprzekazaniem do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do dnia 30 czerwca 2000 roku - na podstawie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.),
 - d) Wójtów Gminy stwierdzające nabycie nieruchomości wydzielonych pod drogi publiczne z mocy prawa z dniem ostateczności decyzji wydanej w oparciu o art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), (decyzje wydawane przez Wójtów Gminy),
 - e) Starosty stwierdzające nabycie nieruchomości zgodnie ze specustawą drogową o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych – art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r., poz. 311), (Starosta wydaje decyzje w odniesieniu do dróg gminnych),
 - f) art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r., poz. 320) za protokołem zdawczo-odbiorczym spisany pomiędzy stronami,
 - 2) czynności cywilnoprawne poprzez zawieranie umów zakupu, darowizny i zamiany w formie aktów notarialnych,
 - 3) uchwały Rady Gminy o scaleniu i podziale w stosunku do gruntów wydzielonych w tym scaleniu pod drogi publiczne w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Oprócz powyższych sposobów, nabycie przez Gminę mienia może nastąpić z mocy prawa, również poprzez:
- 3) zasiedzenie,
 - 4) dziedziczenie,
 - 5) pierwokup,
 - 6) a także:
 - 7) decyzje administracyjne Starosty o wyłączeniu nieruchomości o podłożu prawa materialnego (przepisów szczególnych) z przeznaczeniem na cele publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) poprzez przekazanie mienia w związku ze zmianą granic gmin,
 - 9) w wyniku działalności inwestycyjnej.

Nabywanie nieruchomości jest uzależnione od różnych czynników, m. in. czasu trwania postępowań o uregulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, inicjatywy właścicieli gruntów zajętych pod drogi, a także innych trudnych do przewidzenia okoliczności. Nie mniej jednak planuje się sukcesywne nabywanie nieruchomości, w zależności od potrzeb wynikających z realizacji zadań własnych i zleconych oraz materializacji celów publicznych (np. budowa dróg, budowa urządzeń służących ochronie środowiska itp.) i w oparciu o posiadany budżet w poszczególnych latach.

b) Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu są ściśle powiązane z wysokością środków możliwych do zabezpieczenia w budżecie w poszczególnych latach. W roku 2024 przyznano środki finansowe w wysokości 317 000,00 zł. Przewiduje się jednakże, że z powodu ograniczenia środków budżetowych w planowanym okresie, wystąpi zjawisko uszczuplenia wydatków. Są to wydatki powstające w związku z wykonywaniem przysługujących Gminie praw oraz w wyniku podejmowania obowiązków nałożonych ustawami, a także wydatki będące rezultatem podjętych przez organa Gminy aktów prawnych i uzgodnień.

Wydatki te obejmują następujące koszty:

- 1) usług geodezyjnych podziałów, rozgraniczeń, przyjęcia i wskazania granic nieruchomości zasobu oraz sporządzania dokumentacji geodezyjnej,
- 2) usług rzeczoznawców majątkowych oraz sporządzania dokumentacji wycen nieruchomości,
- 3) usług dokonywanych przez inne osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe dla uzyskania niezbędnych opinii, ekspertyz, dokonania przeglądów, itp.,
- 4) opłat sądowych dotyczących spraw wieczystoksięgowych (zakładanie ksiąg wieczystych, wpisy oraz odpisy ksiąg wieczystych) oraz innych związanych z wykonywaniem praw przysługujących Gminie,
- 5) opłat związanych z podpisywaniem aktów notarialnych, poświadczeń i innych dokumentów przez notariusza,
- 6) opłat za uzyskanie dokumentów i informacji z katastru nieruchomości niezbędnych dla bieżącego gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości,
- 7) opłat za publikację przekazów,
- 8) opłat związanych z ewidencją i bieżącym utrzymywaniem nieruchomości,
- 9) inne mogące powstać w związku z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

c) Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

W roku 2023 wpływy z tytułu opłat wnoszonych za użytkowania wieczyste wyniosły 2 187,90 zł. Prognozuje się, że wpływy roczne z tego tytułu będą utrzymywać się na podobnym poziomie. Ewentualna zmiana poziomu wpływów będzie podyktowana zmianą wartości nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste.

Opłaty w roku 2023 z tytułu trwałego zarządu wyniosły 1 331,10 zł. Przewiduje się, że wpływy roczne z tego tytułu będą utrzymywać się na podobnym poziomie, przy uwzględnieniu, że Szkoła Podstawowa w Zendku będzie pozostawała w trwałym zarządzie przez pełny dany rok (w roku 2023 trwały zarząd od dnia 01.08.2023 roku).

d) Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

W związku z tym, że aktualizacji opłat za użytkowania wieczyste dokonano w 2009 roku, prognozuje się w okresie planowanym ponownie zaktualizować opłaty, jeśli dokonana przez rzeczoznawcę analiza wartości rynkowych nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste o tym przesądzi. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nie planuje się.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Ożarówce gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa. W ramach zasad Gmina realizuje zadania publiczne, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej. Zagospodarowanie nieruchomości skupia się wokół spraw dotyczących infrastruktury społecznej i technicznej, porządku i bezpieczeństwa publicznego, ładu przestrzennego i ekologicznego. Zmiany sposobu użytkowania nieruchomości podyktowane są wymogami wspólnoty w zakresie jej bytu i rozwoju. I tak planuje się pozostawić w dotychczasowym sposobie użytkowania grunty pod obiektami użyteczności publicznej, pod drogami gminnymi, wewnętrznymi i dojazdowymi do gruntów rolnych, tereny ogólnodostępne, boiska, tereny zieleni, tereny zalesione i zadrzewione itp., a także pozyskać nowe. Nieruchomości rolne pozostające w zasobie mogą być wykorzystywane w zależności od potrzeb, i tak wydierżawiane na cele rolnicze oraz przeznaczane na inne cele niż rolnicze, a także utrzymywane jako rezerwa do ewentualnych zamian przy konieczności pozyskania innych nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia będą zapadały indywidualnie, z uwzględnieniem czynności, na które wymagana jest zgoda Rady Gminy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). W zakresie użytkowania, dzierżawy i najmu zakłada się kontynuację większości dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. W odniesieniu zaś do nabywania i zbywania nieruchomości, czynności te będą podejmowane z uwzględnieniem bieżących spraw i w zależności od wymogów rynku oraz sytuacji społeczno – gospodarczej gminy. Co do zasady nieruchomości gminne są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątkiem od zasady, gdy nieruchomość może zostać zbyta w drodze bezprzetargowej są przesłanki z art. 37 ust. 2 w/w ustawy. I tak, do nich zalicza się następujące przypadki mogące wystąpić na terenie gminy. A to, jeśli:

- 1) nieruchomość jest zbywana na rzecz osoby z pierwszeństwem jej nabycia,
- 2) zbycie nieruchomości następuje między Skarbem Państwa a Gminą oraz między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego,
- 3) nieruchomość jest zbywana na rzecz osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 4) zbycie nieruchomości następuje w drodze zamiany lub darowizny,
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 7) nieruchomość ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Gminy może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową, oraz w przypadku, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat,

jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. W przypadku jednakże, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki, daną nieruchomość planuje się przeznaczyć do zbycia w drodze przetargu.

W odniesieniu do użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, podpisanie umów będzie następowało po wyłonieniu zainteresowanego w drodze przetargu. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów będzie możliwe, gdy Rada Gminy na takie odstąpienie wyrazi zgodę.

Jeżeli natomiast o zawarcie umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy będzie ubiegać się organizacja pożytku publicznego (...), umowy zostaną zawarte w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 4a w/w ustawy).

W stosunku do nieruchomości należących do gminnego zasobu, które zamierza się przeznaczyć do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie sporządza się i podaje do publicznej wiadomości wykaz, który wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie tutejszego urzędu i zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ożarówice, a ponadto informację o upublicznieniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Obowiązek ten nie dotyczy tych nieruchomości, które zostaną oddane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy, za wyjątkiem, gdy umowy zostaną zawarte przez te same strony i na tą samą nieruchomość (art. 35 ust. 1 i 3 w/w ustawy).