

Załącznik nr 1
do Zarządzenia nr 130/2021
Wójta Gminy Raszyn
z dn. 04.08.2021r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY RASZYN NA OKRES OD
01.08.2021 r. DO 31.12.2024 r.**

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	2
2. Wielkość zasobu.....	2
2.1 Nieruchomości gruntowe.....	2
2.1.1 Własność.....	2,3
2.1.2 Użytkowanie wieczyste.....	4
2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego.....	4
2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.....	4,5
2.1.3 Dzierżawa i najmy.....	5
2.2 Budynki i lokale.....	5
2.3 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż.....	5
4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabycia nieruchomości do zasobu.....	6
5. Planowane zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2024.....	6
5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2021-2024.....	6,7
5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2021-2024.....	7
6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.....	7

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. 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. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej a także na realizację innych celów publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raszyn określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Raszyn będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie o samorządzie gminnym.

2. Wielkość zasobu

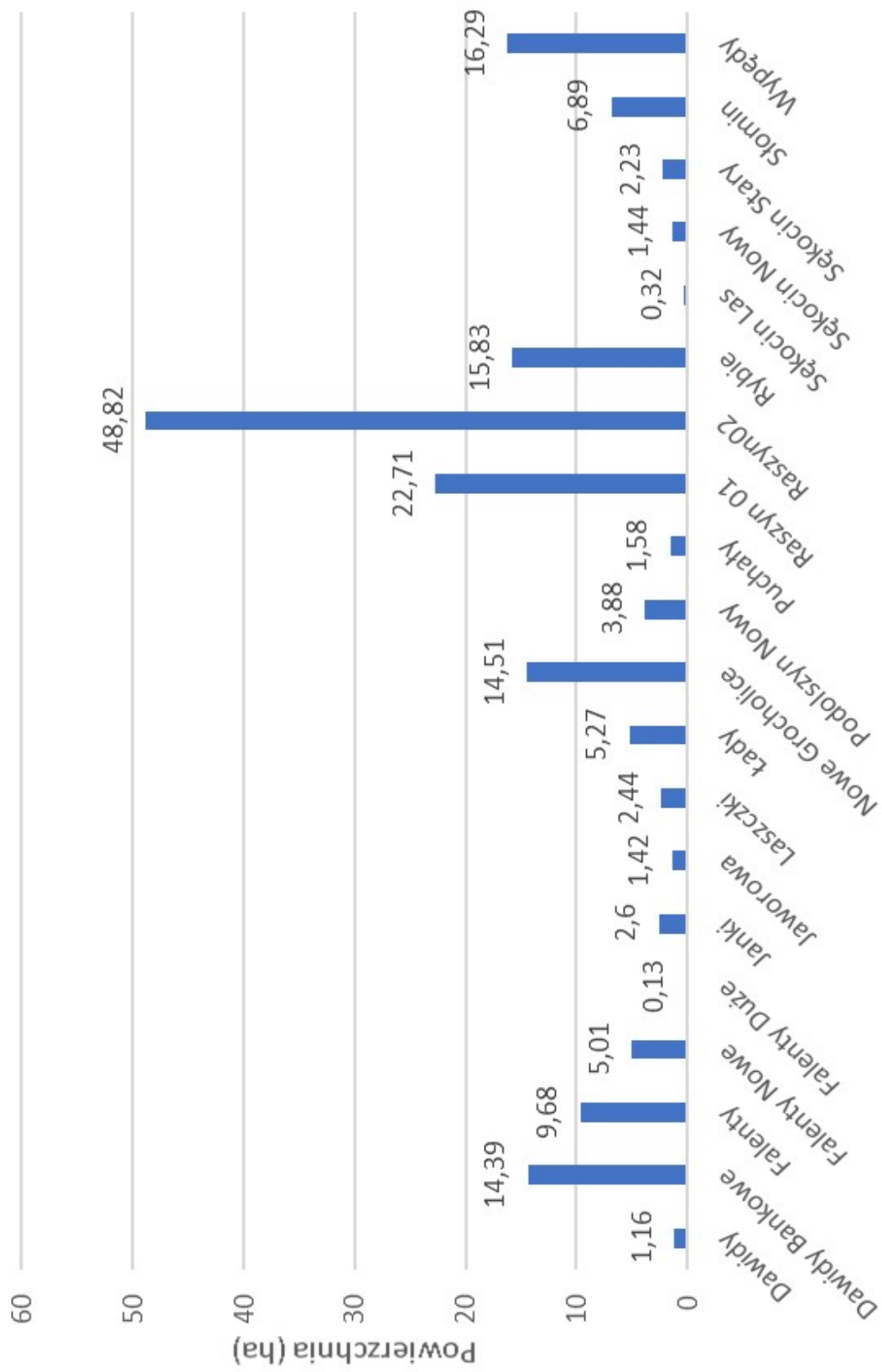
2.1 Nieruchomości gruntowe

2.1.1 Własność

Struktura własnościowa gruntów gminnych wg stanu na 30.07.2021 r. (w ha)

	Powierzchnia łączna	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny komunikacyjne
Razem	174,0501	2,5198	60,3404	113,7097

Powierzchnia nieruchomości Gminy Raszyn w obrębach



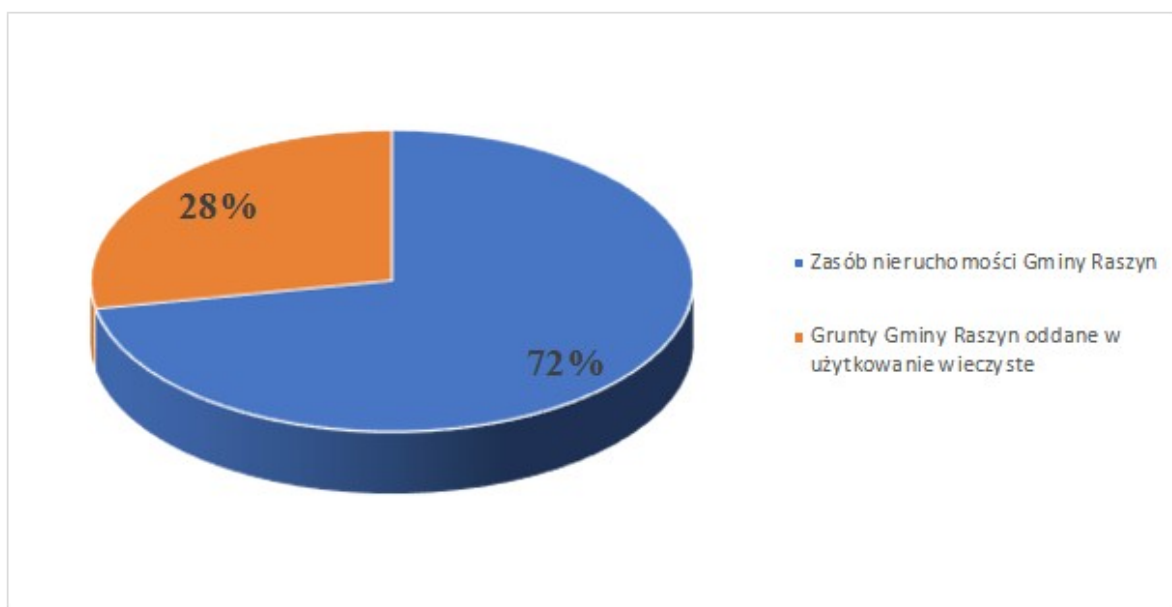
2.1.2 Użytkowanie Wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wg

stanu na 30.07.2021 r. wynosi 69,2112 ha.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości stanowiących własność Gminy Raszyn oddanych w użytkowanie wieczyste:

RODZAJ ZASOBU	Pow. [ha]
Zasób nieruchomości Gminy Raszyn	174,0501
Grunty Gminy Raszyn oddane w użytkowanie wieczyste	69,2112
Razem	243,2613



2.1.2.1 Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w 2021 r. będą kształtowały się na poziomie

ok. 446.000,00 zł netto.

2.1.2.2 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Zmiany na rynku nieruchomości w okresie objętym planem, spowodowane wzrostem wartości gruntów, będą podstawą do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W latach 2021 – 2024 planuje się wzrost wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych (art. 77 u.g.n.).

W okresie objętym planem przewiduje się, że poziom wpływów z tytułu opłat rocznych ulegnie zasadniczej zmianie z uwagi na wzrost cen wartości nieruchomości na rynku lokalnym i krajowym.

2.1.3 Dzierżawa i Najmy

Nieruchomości komunalne na okres dłuższy niż trzy lata wydzierżawiane lub wynajmowane są w formie przetargów. Tryb bezprzetargowy stosuje się każdorazowo na podstawie uchwały Rady Gminy w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy.

Stawki czynszu wynikające z umów z tytułu najmu i dzierżawy podlegają corocznej waloryzacji o poziom inflacji za każdy rok.

2.2 Budynki i lokale

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z opracowanym programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym – Uchwała nr XXXIX/343/2021 Rady Gminy Raszyn z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Raszyn na lata 2021-2025”. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony.

Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz postanowień uchwał Rady Gminy w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy, podejmowanych każdorazowo do nieruchomości sprzedawanych.

2.3 Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż

Przewidywana sprzedaż działek w planowanym okresie dotyczyć będzie:

– terenu pod zabudowę usługową zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego we wsi Wypędy.

4. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabycia nieruchomości do zasobu

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości (wyceny, podziały, rozgraniczenia, wznowienia granic, ujawnianie prawa własności w księgach wieczystych, sporządzania wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów) w okresie objętym niniejszym planem, przewiduje się utrzymać wydatki w kolejnych budżetach gminy na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu na rok 2020. Mając na względzie wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, przewiduje się, że kształtować się będą na poziomie nie niższym niż w 2020 r. Z uwagi na możliwy wzrost cen gruntów w obrocie, może zachodzić konieczność wzrostu tych wydatków w wielkości odpowiadającej wzrostowi cen.

5. Planowane zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2024

Do gminnego zasobu nieruchomości w planowanym okresie zamierza się nabyć nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, a w szczególności przeznaczone na cele publiczne w tym związane z realizacją budowy i modernizacji dróg gminnych i infrastruktury technicznej.

5.1 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lata 2021-2024

Nabycia gruntów dotyczyć będą:

- istniejących dróg gminnych związanych z regulacją stanów prawnych,
- dróg gminnych uwzględnionych w planach zagospodarowania przestrzennego,

– gruntów nabywanych pod drogi z mocy prawa wynikających z decyzji wydawanych w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ponadto przewiduje się nabycia gruntów w drodze:

- zasiedzenia,
- komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- korzystania z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5.2 Planowane nabycia nieruchomości gruntowych zabudowanych na lata 2021-2024

Dopuszcza się możliwość nabywania nieruchomości zabudowanych niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy.

6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raszyn nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gmina Raszyn gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych, biorąc pod uwagę strukturę własnościową gruntów gminnych.