

ZARZĄDZENIE NR 16.2025
WÓJTA GMINY KOWAŁA

z dnia 10 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystywania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025-2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 roku poz. 1465 ze zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2025 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Budownictwa i Inwestycji.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Kowala

Wiesław Pachniewski



PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY KOWAŁA
NA LATA 2025-2027

I. WSTĘP

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) przyjmuje się na okres 3 lat plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, który powinien zawierać:

- 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 osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kowala nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomościami następować będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

II. GOSPODAROWANIE ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze 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. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, mając na uwadze przy tym zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kowala gospodaruje Wójt Gminy Kowala, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- zapewnienie wycen nieruchomości;
- sporządzanie planu wykorzystania zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu;
- dokonywanie podziałów nieruchomości;
- przygotowanie opracowań geodezyjno- prawnych;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianie, zamiana i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;

- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia i innych czynności;
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Kowala oraz wpis w księdze wieczystej;
- wyposażanie nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W latach 2025–2027 na terenie Gminy Kowala głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymywanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja, zwiększanie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości, realizacja celów publicznych.

Gmina zamierza corocznie przeznaczyć w budżecie środki finansowe na bieżące remonty budynków i obiektów.

III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI ORAZ NIERUCHOMOŚCI GMINY KOWALA ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Kowala oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31.12.2024 r.:

- 1) Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Kowala wchodząca w zasób nieruchomości gminnych wynosi 152,7164 ha,
- 2) powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Kowala oddanych w użytkowanie wieczyste wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 1,1169 ha,
- 3) Powierzchnia nieruchomości nie stanowiących własność Gminy Kowala będących w użytkowaniu wieczystym wynosi 0,0675 ha.

Podział zasobu nieruchomości Gminy Kowala z wyłączeniem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste stan na dzień 31.12.2024 r. według kryterium:

- 1) położenia:

L.p.	Nazwa obrębu	Powierzchnia [ha]
1.	Augustów	1,2462
2.	Bardzice	8,1001
3.	Błonie	0,8351
4.	Dąbrówka Zabłotnia	2,8470
5.	Grabina	0,8993
6.	Huta Mazowskańska	8,6544

7.	Kolonia Kończyce	4,0474
8.	Kosów Większy	39,5328
9.	Kosów Mniejszy	1,5291
10.	Kotarvice	4,2454
11.	Kowala	31,7871
12.	Ludwinów	3,5404
13.	Mazowszany	5,0626
14.	Maliszów	3,4771
15.	Młodocin Mniejszy	5,8784
16.	Młodocin Większy, gm. Wolanów	0,0659
17.	Parznice	4,0868
18.	Rożki	4,0438
19.	Romanów	10,8592
20.	Ruda Mała	0,1500
21.	Trablice	10,6723
22.	Zabierzów	1,2219
Razem		152,7164

2) przeznaczenia:

L.p.	Wyszczególnienie/rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
1.	Użytki rolne	50,0954
2.	Tereny leśne, zadrzewienia (ogółem) w tym: -lasy(Ls) -grunty zadrzewione i zakrzewione(Lz, Lzr)	12,9811
3.	Tereny zabudowane	15,1762
4.	Grunty pod rowami i grunty pod wodami	0,7796
5.	Grunty pod drogami	73,3453
6.	Nieużytki	0,3388
Razem		152,7164

3) formy udostępnienia:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [ha]
1.	Grunty oddane w trwały zarząd	8,2842
2.	Grunty oddane w wieczyste użytkowanie	1,1169
3.	Grunty oddane w dzierżawę	22,5944

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które wynikają z projektu uchwały budżetowej Gminy Kowala.

IV. PROGNOZA DOTYCZĄCA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Powiększenie zasobu nieruchomości planowane na lata 2025 – 2027 odbywać się będzie poprzez zakup, zamianę, darowizny, zasiedzenie, komunalizację z mocy prawa lub na wniosek, nabywanie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Powiększenie zasobu uzależnione jest od potrzeb wynikających z realizacji zadań własnych.

Prowadzenie regulacji stanów prawnych nieruchomości będzie zależne od posiadanych środków finansowych na te cele.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Kowala

Zbywanie nieruchomości będzie następowało w chwili zapotrzebowania na nabywanie gruntów przez zainteresowanych. Sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

Program gospodarowania zasobem nieruchomości gminnych na lata 2025 – 2027 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów. Nowe dzierżawy zawierane będą na wniosek zainteresowanych dzierżawą osób, pod warunkiem, że nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

V. PROGNOZA WYDATKÓW Z TYTUŁU GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z podjętą uchwałą budżetową na rok 2025 szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wyniosą ok. 154 704,00 zł. Wydatki te związane są ze zbywaniem nieruchomości, regulowaniem stanów prawnych, sporządzaniem operatów szacunkowych, dokumentacji geodezyjnej (podział, mapy), opłatami sądowymi, wypisami z rejestru gruntów, wyrysami z mapy ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w Radomiu, kosztami notarialnymi,

publikacjami i ogłoszeniami w prasie. Ponadto związane są z wypłatą odszkodowań za działki przejęte przy podziałach na poszerzenie dróg gminnych lub za działki przyjęte pod realizację inwestycji drogowych. Na poszczególne usługi zawierane są umowy z rzeczoznawcami i geodetami, którzy zaproponują najniższą cenę wykonania zleconego zadania. Wysokość wydatków na następne lata będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja zadań będzie możliwa po przesunięciu środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

VI. PROGNOZA WPŁYWÓW Z TYTUŁU GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Prognoza wpływów przedstawia się następująco:

- wpływy z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w kwocie ok. 38 431,53 zł.
- wpływy z tytułu służebności przesyłu w kwocie ok. 23 180,00 zł (w prognozowanym trzyletnim okresie kwota ta jest uzależniona od ilości zajętego pasa gruntu pod służebności przesyłu i ilości złożonych wniosków o ustanowienie służebności przesyłu),
- wpływy z tytułu dzierżawy gruntów gminnych będą zależne od średniej krajowej ceny skupu pszenicy, na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wpływy te będą wynosić ok. 2 100,00 zł/rocznie,
- wpływy ze sprzedaży działek szacuje się na kwotę ok. 500 000,00 zł/rocznie.

Dochody ze sprzedaży na lata następne będą uzależnione od przeznaczenia gruntów do zbycia oraz wskazania wartości gruntów przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nieruchomości gminne zostały przekazane w trwały zarząd nieodpłatnie, w związku z tym nie przewiduje się wpływów z tego tytułu.

VII. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przeznaczone będą w szczególności do zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia, na wniosek zainteresowanych osób.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych będzie odbywać się w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualnie, biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z przepisami prawa, zapisami w uchwale budżetowej, miejscowym planem oraz stanowiskiem Rady Gminy Kowala.