

**ZARZĄDZENIE NR 47/2022  
BURMISTRZA ŁOCHOWA**

z dnia 4 maja 2022 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących  
własności Gminy Łochów**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), Burmistrz Łochowa zarządza co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łochów, stanowiący załącznik do zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierza się Burmistrzowi Łochowa.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Łochowa

**Robert Mirosław Gołaszewski**

Załącznik do Zarządzenia Nr 47/2022  
Burmistrza Łochowa z dnia 04 maja 2022 r.  
w sprawie przyjęcia Planu Wykorzystania Zasobu  
Nieruchomości Gminy Łochów na lata 2022-2024

**PLAN WYKORZYSTANIA  
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY ŁOCHÓW  
NA LATA 2022 - 2024**

## PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zmian.) 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 Łochów gospodaruje Burmistrz Łochowa, w szczególności poprzez:

- 1) Ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) Zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
- 3) Sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) Wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu,
- 6) Wydierżawienie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) Podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Łochów oraz o wpis w księdze wieczystej.

Burmistrz Łochowa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2, w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 i 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zmian.) Burmistrz Łochowa sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Łochów oddanych w użytkowanie wieczyste,

- prognozę:

- a) dotyczącą 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 użytkowania wieczystego oraz aktualizacji w/w opłat,
- d) dotyczących opłat przekształceniowych prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- e) opłat z tytułu trwałego użytkowania, najmu, dzierżawy

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Łochów na lata 2022 – 2024 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz zgodnie z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Łochowie podejmowanymi w sprawach związanych z gospodarowaniem

nieruchomościami dotyczącymi m. in. nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

## II ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

| Lp. | Wyszczególnienie  | na dzień 01.04.2022 r.<br>w (ha) |
|-----|---|----------------------------------|
| 1   | Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu          | 26,5320                          |
| 2   | Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Łochów             | 15,9479                          |
| 3   | Powierzchnie gruntów będąca w zasobie oddanych w trwały zarząd  | 2,3327                           |
| 4   | Grunty będące w dzierżawie                                      | 18,0223                          |
| 5   | Grunty oddane w użyczenie                                       | 4,3130                           |
| 6   | <b>Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy</b>              |                                  |
|     | użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.)                | 188                              |
|     | Tereny zielone (lasy, zadrzewienia)                             | 4                                |
|     | Tereny przemysłowe  | 29                               |
|     | Tereny przeznaczone na cele zabudowy                            | 23                               |
|     | Tereny komunikacyjne (drogi, tereny pod drogi, tereny kolejowe) | 302                              |
|     | <b>Grunty Gminne ogółem</b>                                     | <b>546</b>                       |

## III PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

### 1 Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łochów w latach 2022 - 2024 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę

o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191 z póź.zm.),

- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. Art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zmian.), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 176);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejściu na rzecz Gminy Łochów z mocy prawa. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości w okresie obowiązywania planu, powierzchnia gruntów zwiększy się. Trudno jednak określić o ile, ponieważ uzależnione jest to od wielu czynników, m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki oraz sądy.

## **2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Łochów**

### **1. Zbycie nieruchomości:**

- a) zbycie nieruchomości w formie przetargów,
- b) sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

### **2. Oddanie w dzierżawę:**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2022 - 2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi - 18,0223ha.

### **3. Oddanie w najem:**

Gmina Łochów posiada 116 lokali mieszkalnych i 6 lokali użytkowych. W latach 2022 - 2024 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokalu.

### **4. Użyczenie:**

Grunty Gminy Łochów o łącznej powierzchni 4,3130 ha zostały oddane w użyczenie na rzecz Klubu Sportowego LIWIA, Domu Kultury, Stowarzyszeniu Rozwoju Wsi Julin.

## 5. Użytkowanie:

Gmina Łochów posiada grunty, które objęte są również umową, która przekazuje w użytkowanie grunty o powierzchni – 2,6833 ha.

## **IV PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok 800 000 zł/rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- b) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu,
- c) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych,
- d) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- e) koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych,
- f) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- g) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Ewentualne koszty zakupu działek będą określane w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycia możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2022 – 2024 Gmina Łochów planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości grunty pod poszerzenie dróg w drodze odszkodowania gruntów przy:

- ul. Starowiejskiej m. Łochów,
- ul. Chopina m. Łochów,
- ul. Henryka Sienkiewicza m. Łochów,
- ul. Sadowa m. Łochów,
- drodze w Majdanie,
- ul. Medarda Downarowicza, m. Łochów,
- ul. Różana m. Łochów,
- drodze w Szuminiu.

## V PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ NAJMU

Analizując poprzednie lata, dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiały się następująco:

- a) wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządy – 14 870,00 zł,
- b) dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych - 333 500,00 zł,
- c) wpływy z tytułu dzierżaw – 84 100,00 zł,
- d) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego – 107 158,86 zł

W latach 2022 – 2024 uzyskany dochód ulegnie zmianie w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (t.j. Dz. U. z 2020 poz.2040 z późn. zm.) Kwota wpływu będzie uzależniona od intensywności procesu uiszczania jednorazowych opłat przekształceniowych, a także od sprzedaży praw własności do nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, zawierania umów dzierżawy, najmu oraz aktualizacji opłat użytkowania wieczystego.

### Prognoza dochodów

| Lp. | Forma udostępniania nieruchomości | 2022        |                   | 2023        |                   | 2024        |                   |
|-----|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
|     |                                   | Obszar [ha] | Planowane dochody | Obszar [ha] | Planowane dochody | Obszar [ha] | Planowane dochody |
| 1   | dzierżawa                         | 18,0223     | 84 100,00         | 18,0223     | 84 100,00         | 18,0223     | 84 100,00         |
| 2   | najem                             | -           | 333 500,00        | -           | 333 500,00        | -           | 333 500,00        |
| 3   | trwały zarząd                     | 1,0946      | 14 870,00         | 1,0946      | 14 870,00         | 1,0946      | 14 870,00         |
| 4   | użyczenie                         | 4,3130      | -                 | 4,3130      | -                 | 4,3130      | -                 |
| 5   | użytkowanie wieczyste             | 30,3740     | 107 158,86        | 30,3740     | 107 158,86        | 30,3740     | 107 158,86        |
| 6   | Sprzedaż nieruchomości            | 1,8000      | 2 880 000,00      | 1,2200      | 1 800 000,00      | 1,2200      | 1 500 000,00      |

## **VI PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY ŁOCHÓW**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Łochów w latach 2022 – 2024 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Łochowa. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Łochów odbywać się będzie zgodnie z działem III niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2022 – 2024 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łochów nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.