

**Zarządzenie Nr 4.2018  
Wójta Gminy Kozielice  
z dnia 01.02.2018 roku**

**w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości  
na lata 2018 - 2020**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuję się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kozielice na lata 2018 – 2020, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2018 – 2020**

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

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 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.

Zasobem nieruchomości gminy Kozielice gospodarują Wójt Gminy Kozielice. Gospodarowanie zasobem polega m.in. na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za udostępnianie z zasobu nieruchomości, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu, zamianie, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpisy w księgach wieczystych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kozielice 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 realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

Na podstawie art. 23 ust. 1 d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste
- II. Prognozę dotyczącą:
  1. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  2. poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  3. wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
  4. dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

### III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości sporządzony jest w celu:

- poprawy wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
- określenia zapotrzebowania na nowe nieruchomości oraz pozyskania nowych gruntów do zabudowy w celu realizacji potrzeb publicznych
- poprawne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy wydatkowanymi na utrzymanie zasobu oraz planowanymi wpływami związanymi ze sprzedażą i udostępnieniem nieruchomości.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie, na podstawie uchwał w sprawie ustalenia rocznych budżetów Gminy Kozielice w latach 2018 – 2020, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a także zgodnie z Uchwałą Nr XI/136/12 Rady Gminy Kozielice z dnia 1 czerwca 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

#### I. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na dzień 29.01.2018 roku gminny zasób nieruchomości obejmuje 520 działek o łącznym obszarze 275,36 ha, stanowiących:

L.p.	Rodzaj klasoużytku	Powierzchnia w ha
1.	użytki rolne	32,23
2.	las i grunty pod zadrzewieniami	13,30
3.	grunty pod wodami	0,30
4.	użytki kopalne	0,92
5.	drogi	173,79
6.	tereny zabudowane	6,75
7.	tereny niezabudowane	11,31
8.	tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	3,48
9.	tereny kolejowe	0,12
10.	tereny przemysłowe	2,56
11.	nieużytki	30,60
	<b>RAZEM</b>	<b>275,36</b>

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m.in. grunty:

- oddane w dzierżawę - 31,83 ha,
- oddane w użyczenie - 0,82 ha.

Powierzchnia 3 nieruchomości stanowiących własność Gminy Kozielice oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z gminnego zasobu nieruchomości, wynosi 1,3712 ha, na którą składają się: grunty rolne zabudowane – 1,2904 ha, tereny mieszkaniowe – 0,0808 ha.

W zasobach komunalnych, na dzień 31 grudnia 2017 roku, gmina posiada:

- 3 lokale mieszkalne
- 1 budynek mieszkalny
- 10 budynków niemieszkalnych
- budynek po byłej stacji PKP
- 2 lokale użytkowe
- 5 remiz strażackich
- 5 hydroforni
- 1 oczyszczalnia ścieków
- budynek Urzędu Gminy wraz ze Szkołą Podstawową i Gminnym Ośrodkiem Kultury w Kozielicach
- budynek hali sportowej w Kozielicach
- 9 budynków świetlic wiejskich

## II. Prognoza.

### 1.

#### Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu.

Lp.	Forma udostępniania nieruchomości	2018 rok		2019 rok		2020 rok	
		obszar (ha)	planowane dochody(zł)	obszar (ha)	planowane dochody(zł)	obszar (ha)	planowane dochody(zł)
1.	<b>dzierżawa</b>	31,83	40 000	32,00	42 000	32,00	42 000
2.	<b>użyczenie</b>	0,82	0,00	0,82	0,00	0,82	0,00
3.	<b>użytkowanie wieczyste</b>	1,3712	3 813,63	1,3712	3 813,63	1,3712	3 813,63
4.	<b>sprzedaż nieruchomości</b>	0,50	20 000	0,40	18 000	0,30	15 000
5.	<b>zamiana nieruchomości</b>	0,0090	3 000	0,0199	0,00	0,00	0,00

W latach 2018 – 2020 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie.

Udostępnienie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie oraz przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, według prognoz oraz w odpowiedzi na składane wnioski.

Przewiduję się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych na wniosek

użytkowników przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub wskutek zmian przepisów prawa.

### **Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.**

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Kozielice odbywać się będzie w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z realizacją zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Zakłada się również nabywanie innych nieruchomości niezbędnych do zaspokajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2018 – 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

ROK	NABYCIE (ha)
2018	0,060
2019	0,16
2020	0,50

### **2. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszty wycen nieruchomości, przygotowania nieruchomości do zbycia (głównie publikacje prasowe), koszty zakupu wypisów i wyrysów zbywanych i nabywanych nieruchomości, usługi geodezyjne (podziały, wznowienia granic, kontrolne obliczenia powierzchni), koszty notarialne. Podejmowane również będą czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku czy też nabycie własności nieruchomości. Składane również będą wnioski o wpisy w księgach wieczystych. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2018 – 2020 przewiduję się zakup nieruchomości związanych z realizacją celów publicznych od osób prywatnych.

Rodzaj wydatku	Lata		
	2018	2019	2020
Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu (wycena nieruchomości, usługi geodezyjne, ogłoszenia prasowe, koszty sądowe) w zł.	3 000	3 000	3 000
Koszty zakupu nieruchomości w zł.	30 000	10 000	50 000
Wydatki na remonty obiektów budowlanych wchodzących do zasobu w zł.	80 000	50 000	50 000

### **3. Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy Kozielice.**

Z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów gmina osiąga dochody w wysokości 3813,63 zł rocznie.

### **4. Prognoza dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.**

Nie zakłada się znacznych zmian w wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przeprowadzone w poprzednich latach aktualizacje opłat rocznych wskazują, że wartości nieruchomości utrzymują się na zbliżonym poziomie.

## **III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Organ wykonawczy Gminy Kozielice będzie gospodarował gminnym zasobem nieruchomościami zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając potrzeby socjalno – bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości będzie również wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia – w celu zwiększenia dochodów gminy.

W latach 2018 – 2020 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymanie w niepogorszonej formie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu – zwłaszcza działki przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej oraz w drodze bezprzetargowej w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem. Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą również lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, głównie na rzecz ich najemców. W latach 2018 – 2020 przewiduje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie od 67 000 zł do 60 000 zł. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości, wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycie własności gruntów lub nabycie własności gruntów przez użytkowników wieczystych, jak również wniosków w sprawie zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców. W latach 2018 - 2020 przewiduje się dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic będących własnością Gminy Kozielice – np. wznawianie granic, ewentualnie rozgraniczenia, a także połączenia działek. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach Rady Gminy Kozielice, w formach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawie Kodeks Cywilny oraz innych uregulowaniach prawnych.

Wójt  
/-/ Piotr Rybkowski