

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2021 – 2023**

### **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 2020 r., poz. 1990 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 2021 – 2023, 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 01.01.2021 roku gminny zasób nieruchomości obejmuje 590 działek o łącznym obszarze 284,71 ha, stanowiących:

| L.p. | Rodzaj klasoużytku                | Powierzchnia w ha |
|------|-----------------------------------|-------------------|
| 1.   | użytki rolne                      | 31,34             |
| 2.   | lasy i grunty pod zadrzewieniami  | 13,30             |
| 3.   | grunty pod wodami                 | 0,23              |
| 4.   | użytki kopalne                    | 0,92              |
| 5.   | drogi                             | 173,64            |
| 6.   | tereny zabudowane                 | 6,72              |
| 7.   | tereny niezabudowane              | 11,31             |
| 8.   | tereny rekreacyjno – wypoczynkowe | 3,61              |
| 9.   | tereny kolejowe                   | 0,12              |
| 10.  | tereny przemysłowe                | 2,57              |
| 11.  | nieużytki                         | 30,58             |
| 12.  | grunty pod rowami                 | 10,37             |
|      | <b>RAZEM</b>                      | <b>284,71</b>     |

Do powyższego zasobu nieruchomości należą m.in. grunty:

- oddane w dzierżawę - 27,45 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 2020 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 | 2021 rok    |                       | 2022 rok    |                       | 2023 rok    |                       |
|-----|-----------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|     |                                   | obszar (ha) | planowane dochody(zł) | obszar (ha) | planowane dochody(zł) | obszar (ha) | planowane dochody(zł) |
| 1.  | dzierżawa                         | 30,00       | 42 000                | 31,00       | 43 000                | 32,00       | 43 000                |
| 2.  | użyczenie                         | 0,82        | 0,00                  | 0,82        | 0,00                  | 0,82        | 0,00                  |
| 3.  | użytkowanie wieczyste             | 1,3712      | 3 813,63              | 1,3712      | 3 813,63              | 1,3712      | 3 813,63              |
| 4.  | sprzedaż nieruchomości            | 0,50        | 20 000                | 0,40        | 18 000                | 0,30        | 15 000                |
| 5.  | zamiana nieruchomości             | 0,0090      | 3 000                 | 0,0199      | 0,00                  | 0,00        | 0,00                  |

W latach 2021 – 2023 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 2021 – 2023 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

| ROK  | NABYCIE (ha) |
|------|--------------|
| 2021 | 0,1915       |
| 2022 | 0,16         |
| 2023 | 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 2021 – 2023 przewidują się zakup nieruchomości związanych z realizacją celów publicznych od osób prywatnych.

| Rodzaj wydatku                                                                                                                            | Lata   |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                           | 2021   | 2022   | 2023   |
| 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 2021 – 2023 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,

- utrzymanie w niepogorszonym stanie 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 2021 – 2023 przewiduje się dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na poziomie od 60 000 zł do 67 000 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. W latach 2021 - 2023 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

**WÓJT**  
**GMINY KOZIELICE**  
*mgr Piotr Rybkowski*