

ZARZĄDZENIE Nr 21/2023
BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE
z dnia 21 lutego 2023 roku

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2023-2025

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Techniczno Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami .

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

R. Siwiec

BURMISTRZ

Jacek Żurawski

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2023-2025

I. Wstęp

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 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.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kowalewo Pomorskie odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnieniu wyceny tych nieruchomości,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wdzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- przygotowaniu opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- wyposażaniu nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Przepis art. 25 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023 – 2025 nakreśla, jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje 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 na lata 2023 – 2025 oraz obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

II. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu wraz z poziomem wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Sprzedaż nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	Planowany dochód ze sprzedaży w 2023 roku	Planowany dochód ze sprzedaży w 2024 roku	Planowany dochód ze sprzedaży w 2025 roku
1.	Sprzedaż nieruchomości	1 000 000,00 zł	300 000,00 zł	300 000,00 zł

Sprzedaż działek odbywać się będzie w trybie przetargowym, bądź też w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywać się będzie przeważnie w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców posiadających prawo pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu z uwzględnieniem zapisów Uchwały nr XXVI/217/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie udzielania bonifikat w cenie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ustalenia umownych stawek oprocentowania.

Dzierżawa gruntów rolnych

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok powierzchnia		2024 rok powierzchnia		2025 rok powierzchnia	
		Miasto	Wieś	Miasto	Wieś	Miasto	Wieś
1	Grunty przeznaczone na cele rolne	10,86 ha	31,8 ha	10,86 ha	31,8 ha	10,86 ha	31,8 ha
2	Ogródki przydomowe	5 170,95 m ²	4 835,47 m ²	5 170,95 m ²	4 835,47 m ²	5 170,95 m ²	4 835,47 m ²
3	Grunty pod garaże	380,35 m ²	-	380,35 m ²	-	380,35 m ²	-

Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych na 2023 rok zaplanowane zostały na poziomie 85 000,00 zł, w 2024 roku zaplanowano dochody na kwotę zł 91 630,00 zł, a na 2025 rok na kwotę 98 777,14 zł. Przyjęto 7,8 % wskaźnik wzrostu. W przypadku rezygnacji podmiotu z dzierżawy, nieruchomości będą wydzierżawiane na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

Trwały zarząd

Lp.	Położenie nieruchomości	NUMER DZIAŁKI	POWIERZCHNIA [HA]	FORMA ZAGOSPODAROWANIA
1.	Kowalewo Pom. IV	256/4	0,9272	Szkoła Podstawowa w Kowalewie Pomorskim
2.	Kowalewo Pom. IV	255/3	0,9832	Przedszkole Publiczne
3.	Pluskowęsy	121/8	1,0118	Szkoła Podstawowa w Pluskowęsach
4.	Wielka Łąka	99/12	0,8551	Szkoła Podstawowa w Wielkiej Łące
5.	Wielka Łąka	100/2	0,3880	Szkoła Podstawowa w Wielkiej Łące
6.	Wielkie Rychnowo	107/5	0,0910	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
7.	Wielkie Rychnowo	107/7	0,3611	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
8.	Wielkie Rychnowo	184/3	0,7243	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
9.	Wielkie Rychnowo	186/1	0,0700	Szkoła Podstawowa w Wielkim Rychnowie
10.	Kowalewo Pom. IV	316/4	0,1885	Miejsko Gminny Ośrodek

				Pomocy Społecznej w Kowalewie Pomorskim
11.	Kowalewo Pom. IV	1/2	0,1330	Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kowalewie Pomorskim

Nabywanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kowalewo Pomorskie następować będzie poprzez:

- nieodpłatne przekazanie mienia Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2017 poz. 653),
- w trybie przepisów art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998r. Nr.133, poz. 872 z późn. zm.)
- w drodze umowy kupna, zamiany nieruchomości, bądź też nieodpłatnego przekazania Gminie nieruchomości.

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Lp.	Tytuł prawny wydatku	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Wyceny, podziały, ogłoszenia w prasie, rozgraniczenia	100 000,00 zł	110 000,00 zł	121 000,00 zł
2.	Sporządzenie wypisów, wyrysów z ewidencji gruntów	5 500,00 zł	6 050,00 zł	6 655,00 zł
3.	Odszkodowanie za grunty zajęte pod drogi	50 000,00 zł	55 000,00 zł	60 500,00 zł
4.	Opłaty sądowe	3 700,00 zł	4 070,00 zł	4 477,00 zł
5.	Opłaty notarialne	5 300,00 zł	5 830,00 zł	6 413,00 zł

Plan wydatków na 2023 rok zaplanowany został na podstawie dokonanej analizy wydatków budżetowych w roku 2022 i przewidywanych do realizacji w roku 2023. Plan na kolejne lata budżetowe zostanie zaplanowany z zastosowaniem wskaźnika 10 %. Na dzień sporządzania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości trudne do określenia jest dokładne zaplanowanie wydatków inwestycyjnych. W razie wystąpienia konieczności dokonania takiego wydatku będzie to możliwe po zabezpieczeniu niezbędnych środków finansowych w uchwale budżetowej na dany rok.

W przypadku wystąpienia konieczności nabycia na rzecz gminy nieruchomości i poniesienia związanych z tym wydatków, nabycie będzie możliwe w przypadku dokonania zmiany w planie wydatków budżetowych na dany rok i kolejne lata budżetowe.

III. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat tytułu trwałego zarządu

Lp.	Wyszczególnienie	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste	87 476,02 zł	150 000,00 zł	150 000,00 zł
2.	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności	1 141,56 zł	1 141,56 zł	1 141,56 zł
3.	Trwały zarząd	43,38 zł	43,38 zł	43,38 zł

W roku 2023 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z czym zakłada się, że wysokość dochodów od 2024 ulegnie zwiększeniu.

Nie pobiera się opłat z tytułu ustanowienia trwałego zarządu na rzecz jednostek oświatowych – zwolnienie na podstawie ustawy o finansowaniu zadań oświatowych z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (t.j: Dz.U. z 2022 r., poz. 2082 z późn zm.).

Na pozostałe jednostki podjęto Uchwałę nr XXVI/218/21 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie 99% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd.

IV. Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

- 1) Gmina Kowalewo Pomorskie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 2) Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 3) Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 4) Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
- 5) W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz udziałem w prawie własności gruntu, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.
- 6) Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

7) Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem i użyczenie.

8) Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy na lata 2023-2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie.

9) Przewiduje się kontynuowanie zadań wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 1997 r., w tym dalszą regulację stanów prawnych nieruchomości.