

ZARZĄDZENIE NR WG.0050.154.2023
WÓJTA GMINY ZWIERZYN

z dnia 14 marca 2023 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości na lata 2023 -2025**

Na podstawie art. 25 ust. 1, 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2023 -2025** stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Zwierzyn

Karol Neumann

Załącznik do zarządzenia Nr WG.0050.154.2023
Wójta Gminy Zwierzyn
z dnia 14 marca 2023 r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2023 -2025

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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.

Plan zawiera:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, ze wskazaniem: miejscowości położenia nieruchomości, powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości, sposobu zagospodarowania nieruchomości.

2. Prognozę:

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- b) poziom 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.

I. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, ze wskazaniem: miejscowości położenia nieruchomości, powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości, sposobu zagospodarowania nieruchomości

Według stanu na koniec stycznia 2023 roku i Gminy Zwierzyn posiada:

- 1) 934 działki stanowiące własność Gminy (o ogólnej powierzchni 342,4683ha)
 - z czego:

- a) 227 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Zwierzyn o łącznej pow.94,4123ha,
- b) 17 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Sierosławice o łącznej pow. 9,4553ha,
- c) 8 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Rzekcin o łącznej pow. 2,1475ha,
- d) 166 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Górki Noteckie o łącznej pow. 67,7387ha,
- e) 61 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Sarbiewo o łącznej pow. 16,2706ha,
- f) 41 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Przysieka o łącznej pow. 29,6290ha,
- g) 16 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Zagaje o łącznej pow. 10,5559ha,
- h) 53 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Żółwin o łącznej pow. 20,4445ha,
- i) 16 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Brzezinka o łącznej pow. 6,6628ha,
- j) 24 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Górczyna o łącznej pow. 11,9811ha,
- k) 125 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Górecko o łącznej pow. 34,4589ha,
- l) 138 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Gościmiec o łącznej pow. 29,2603ha,
- ł) 42 działek położonych jest w obrębie geodezyjnym Błotno o łącznej pow. 9,4514ha;
 - a) 18 działek oddane zostało w użytkowanie wieczyste (tj. 4,3601ha),
 - b) 3 w trwały zarząd (tj. 3,9935ha),
 - c) 12 działek w części lub w całości zostały nieodpłatnie użyzione (tj. 5,6547ha)
- 2) 24 działki, których jest współwłaścicielem (tj. 4,7604ha);
- 3) 7 działek będących w użytkowaniu wieczystym Gminy stanowiących własność Skarbu Państwa (tj. 2,7905ha).
- 4) 8,5816 ha gruntów - oddanych w najem, dzierżawę na cele nierolnicze;
- 5) 708,73m² - stanowiących lokale użytkowe oddane w najem;

6) 3,8585ha gruntów - oddanych w nieodpłatne użyczenie.

7) 33,6883ha gruntów - nieruchomości rolnych, będących w ciągłej dzierżawie i uprawianych rolniczo

II. Prognoza:

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu na lata 2023–2025

Gospodarowanie nieruchomościami w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępnienia ich innym podmiotom.

Udostępnianie nieruchomości następuje między innymi poprzez:

- zbycie, czyli przeniesienie praw własności nieruchomości w drodze czynności prawnej (np. sprzedaż, zamiana, darowizna),
- oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- najem,
- dzierżawę,
- użyczenie,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych, przesytu,

Zbycie nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, a także w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zwierzyn. Zbycie będzie następowało w wyniku realizacji złożonych wniosków.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w drodze:

- umowy (na własność lub w użytkowanie wieczyste)
- zamiany lub darowizny,
- wywłaszczenia na rzecz Gminy,
- zrzeczenia się,
- podziałów oraz scaleń nieruchomości,
- prawa pierwokupu,
- innych tytułów prawnych.

W latach 2023-2025 planowana jest kontynuacja działań zmierzających do nabycia na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę o nr ewidencyjnym 42 położoną w obrębie Zwierzyn. Obecnie grunt ten jest własnością Skarbu Państwa, użytkowany wieczystie przez

PKP. Grunt ten stanowi nieczynna linie kolejową łącząca wcześniej Zwierzyn z miejscowością Strzelce Krajeńskie.

Ponadto nie są planowane transakcje związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy. Nie wyklucza się jednak możliwości na bycia takich na rzecz Gminy Zwierzyn poprzez zakup, zamianę bądź przyjęcie darowizny, jeżeli będzie to niezbędne do realizacji zadań własnych. Ewentualne nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Zależne to będzie od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz budżetu Gminy.

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

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów przygotowania nieruchomości do tych czynności m. in. na sporządzanie operatów szacunkowych, ogłoszenia prasowe, opracowania dokumentów geodezyjnych, opłaty sądowe i notarialne.

Przewiduje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 będą się kształtowały następująco:

1) W zakresie wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu zabezpiecza się

środki:

a) rok 2023 – 15.000,00 zł

b) rok 2024 – 35.000,00 zł

c) rok 2025 – 25.000,00 zł

2) Na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu zabezpiecza się środki:

a) rok 2023 – 5.000,00 zł

b) rok 2024 – 0,00 zł

c) rok 2025 – 0,00 zł

W kolejnych latach nie przewiduje się środków finansowych na nabycie nieruchomości do zasobu. Niniejsze wynika z faktu, iż w tych latach nie są zaplanowane transakcje związane z nabywaniem nieruchomości. W razie potrzeby środki te uwzględnione będą w wydatkach bieżących i majątkowych.

3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych będą się kształtowały w następujący sposób:

Planowany dochód	Prognoza wpływów		
	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	14.149.94zł	14.149.94zł	14.149.94zł

Z uwagi skomplikowaną problematykę dotyczącą naliczania i aktualizacji opłat rocznych nie jest możliwe w sposób jednoznaczny określenie przewidywanego zysku powstałego w konsekwencji aktualizacji konkretnych opłat rocznych w poszczególnych latach, gdyż nie można przewidzieć ile, spośród nieruchomości objętych aktualizacją ulegnie przekształceniu na własność w związku z wnioskami składanymi przez użytkowników wieczystych w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W roku 2024 należy rozważyć aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, i dopiero po szczegółowej analizie rynku nieruchomości i kosztów związanych z przygotowaniem operatów szacunkowych będzie można podjąć ostateczną decyzję dotyczącą konieczności aktualizacji opłat.

Przewiduje się że w 2024 nastąpi wzrost dochodów z tytułu opłat rocznych za trwałe zarząd nieruchomości, z względu na to, iż w 2022 roku rozpoczęta została rozbudowa Szkoły Podstawowej w Zwierzynie (budowa nowego skrzydła). (art.87 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Przez cały okres obowiązywania niniejszego zarządzenia prowadzona będzie analiza cen nieruchomości gruntowych w obrocie wtórnym. Obecnie nie przewiduje się działań zmierzających do zmiany wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy. Niemniej jednak nie można całkowicie takich działań wykluczyć.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2023-2025

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu poprzez:

- analizę gruntów wolnych do sprzedaży, wdzierżawienia, wynajęcia,
- weryfikowanie zasobu
- prowadzenie dodatkowych wizji w terenie w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- kontrole terenów będących przedmiotem dzierżawy, najmu pod kątem zgodności zagospodarowania z warunkami umowy,
- bieżąca weryfikacja wysokości stawek czynszu określonych zarządzeniem Wójta Gminy Zwierzyn w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu na lata 2023–2025 wskazuje główne kierunki działania w zakresie właściwego gospodarowania zasobem. Pamiętać jednak należy, że w odniesieniu do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualne rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym, działki będące w zasobie nieruchomości, a nie ujęte w szczegółowym programie zagospodarowania nieruchomości przedstawionym w tabelach poniżej, mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub do zagospodarowania w innej formie w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych wniosków. Z uwagi na fakt, że w dacie sporządzania programu, nie można przewidzieć, ile wpłynie wniosków dotyczących udostępnienia nieruchomości zasobu, które nie zostały ujęte w szczegółowym programie, przewiduje się możliwość jego aktualizacji.

Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie stanowią np. rowy, nieużytki jak również drogi zajęte pod drogi wewnętrzne – w odniesieniu do nich trudno ustalić sposób zagospodarowania, jeżeli nie wpłyną indywidualne wnioski osób zainteresowanych ich udostępnieniem. W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione w tabeli zawierającej program zagospodarowania nieruchomości.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się w szczególności podejmowanie czynności zmierzających do:

- 1) zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych,
- 2) znoszenie współwłasności poprzez zbywanie udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli,

- 3) ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m. in. służebności gruntowych i służebności przesyłu,
- 4) podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców wraz z udziałami w nieruchomościach wspólnych, w tym prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego gruntu,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zbycia tych nieruchomości, których utrzymanie w zasobie jest związane z generowaniem kosztów z budżetu,
- 6) podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

Ofertę nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania (sprzedaż, użytkowanie wieczyste lub inna forma) w roku bieżącym oraz w kolejnych latach przedstawiono w tabelach poniżej.

Nr działki	Powierzchnia (ha)	Lokalizacja
154/6	0,2002	Gościmiec
154/7	0,1296	Gościmiec
823/1	2,0000	Zwierzyn
90/17	0,1160	Zwierzyn
90/18	0,1200	Zwierzyn
90/6	0,1062	Zwierzyn
90/9	0,1080	Zwierzyn
90/16	0,1220	Zwierzyn
90/15	0,1036	Zwierzyn
90/10	0,1050	Zwierzyn
90/14	0,1001	Zwierzyn
90/5	0,1032	Zwierzyn
90/4	0,1080	Zwierzyn
90/11	0,1175	Zwierzyn
90/13	0,1113	Zwierzyn
125/2	0,8392	Zwierzyn
172/6	0,3576	Zwierzyn
123/2	0,4331	Zwierzyn
250/1	0,9781	Górecko
444/8	1,3534	Gościmiec
193/2	2,0366	Żółwin
98/1	6,6075	Przysieka
100/1	4,9439	Przysieka
99/1	0,1942	Przysieka
647/2	1,1787	Górki Noteckie
617/7	0,1418	Górki Noteckie
644	0,3729	Górki Noteckie



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Zarządzenie
Numer dokumentu	WG.0050.154.2023
Data dokumentu	2023-03-14
Organ wydający	Wójt Gminy Zwierzyn
Przedmiot regulacji	w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023 -2025
Identyfikator dokumentu	3AE219F6-813D-4E29-BA7D-2FFC47CD8652

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1189510465
Numer seryjny	070BDCE46DCC7BD281A9216A7F1FEE5F
Osoba podpisująca	Karol Neumann
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	14.03.2023 13:47:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL