

PLAN WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY I MIASTA
LWÓWEK ŚLĄSKI NA
LATA 2023 – 2025

I.

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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 Lwówek Śląski gospodaruje Burmistrz Gminy i Miasta Lwówek Śląski. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- zapewnieniu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wpis w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę:
 - a) Udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) Poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

- c) Wpływów osiąganych 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 nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania nieruchomości Gminy i Miasta Lwówek Śląski opracowuje się na lata 2023-2025. Określa on jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem Gminy.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Lwówek Śląski 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. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, z czego w większości wykorzystywane są jako działki rolne oraz pod drogi publiczne.

II. Mienie Gminy i Miasta Lwówek Śląski

Zgodnie z prowadzoną ewidencją nieruchomości ogólna powierzchnia mienia komunalnego Gminy i Miasta Lwówek Śląski według stanu na dzień 31.12.2022r. wynosiła 893,2245 ha, natomiast powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 9,934 ha. Zestawienie przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Nazwa miejscowości	Powierzchnia działek stanowiących własność Gminy i Miasta Lwówek Śląski (ha)	Powierzchnia działek oddanych w użytkowanie wieczyste (ha)
1.	Lwówek Śląski	227,7323	8,3293
2.	Bielanka	18,3314	0,19
3.	Brunów	10,0748	0,02
4.	Chmielno	44,3606	0,1483
5.	Dębowy Gaj	16,4708	0,01

6.	Dłużec	35,9274	-
7.	Dworek	6,6093	-
8.	Gaszów	14,722	0,01
9.	Górczyca	12,9696	-
10.	Gradówek	10,929	0,01
11.	Kotliska	25,6131	0,08
12.	Mojesz	25,2753	0,74
13.	Nagórze	10,5874	-
14.	Niwnice	62,0124	0,01
15.	Pieszków	6,1113	
16.	Płóczki Dolne	27,9515	0,06
17.	Płóczki Górne	56,771	-
18.	Radłówka	17,2406	0,01
19.	Radomiłowice	8,0819	0,01
20.	Rakowice Małe	14,8607	0,01
21.	Rakowice Wielkie	10,054	0,0959
22.	Skała	7,5381	0,003
23.	Skorzynice	85,8338	0,01
24.	Sobota	17,89	0,0575
25.	Ustronie	19,1996	0,01
26.	Włodzice Małe	16,701	0,04
27.	Włodzice Wielkie	21,175	0,01
28.	Zbylutów	51,1184	0,06
29.	Żerkowice	11,0822	0,01

III.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy i Miasta Lwówek Śląski następować będzie:

- w drodze zakupu, darowizny, zamiany i innych czynności prawnych np. wykonywania prawa pierwokupu, dziedziczenie spadku, zasiedzenia.

- poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz z wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich,

- na podstawie decyzji administracyjnych.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2023-2025 innych nieruchomości niezbędnych do zaspakajania potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalenia budżetu przez Radę Miejską.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

1) Zbywanie nieruchomości

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej, negocjacji i bezprzetargowej, w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem,
- sprzedaż lokalu mieszkalnego lub użytkowego wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców,
- sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego,

Zbyciu nieruchomości gminnych podlegać będą tylko nieruchomości, które nie są niezbędne do realizacji celów publicznych. Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzana jest szczegółową analizą danej nieruchomości przez kierownictwo Urzędu. Sprzedaż lokali stanowiących własność Gminy i Miasta Lwówek Śląski będzie warunkowana wnioskami w sprawie ich nabycia przez najemców.

W roku 2023 dochody z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy i Miasta Lwówek Śląski zaplanowano na poziomie 1 050 000,00 zł. Prognoza ta nie

zawiera dochodów z tytułu nabywania praw własności przez użytkowników wieczystych na podstawie umów sprzedaży.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej właściwego organu. W przypadku gruntów będących własnością Gminy i Miasta Lwówek Śląski przekształcenie następuje na podstawie decyzji Burmistrza Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

Przekształceniu na własność ulegają także z mocy prawa grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495).

IV.

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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2023 planuje się na poziomie **140 000,00 zł**. Kwota ta obejmuje wydatki:

- usług rzeczoznawcy majątkowego, tj. sporządzanie operatów szacunkowych wyceny nieruchomości, inwentaryzacje, ustalenie udziałów, uzyskanie zaświadczenia o samodzielności itp.- **40 000,00 zł**,
- usług geodezyjnych: podziały nieruchomości, okazanie, wznawianie punktów geodezyjnych, zmiana użytków itp.-**75 000,00 zł**,
- koszty sądowe i notarialne- **5 000,00 zł**,
- wykup gruntów- **10 000,00 zł**,
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów- **7 000,00 zł**,
- ogłoszenia o sprzedaży w gazecie- **5 000,00 zł**

Koszty zakupu nieruchomości będą określane w aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od potrzeb Gminy i Miasta Lwówek Śląski w związku z realizacją planów inwestycyjnych, które znajdą odzwierciedlenie w uchwale budżetowej. Zakłada się, że w kolejnych latach wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą wzrastać.

V.

Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat i ich aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

Planowane w 2023 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości:

- wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: **160 000,00 zł**,
- wpływy z najmu, dzierżawy: **600 000,00 zł**,
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: **10 000,00 zł**.

VI.

Program zagospodarowania nieruchomości Gminy i Miasta Lwówek Śląski

Gmina i Miasto Lwówek Śląski gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy. Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Przedmiotowy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.

**Burmistrz Gminy i Miasta
Lwówek Śląski
/-/
Mariola Szczęsna**

