

ZARZĄDZENIE NR 45/2024
WÓJTA GMINY JEZIORA WIELKIE

z dnia 16 maja 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie na lata 2024 – 2026

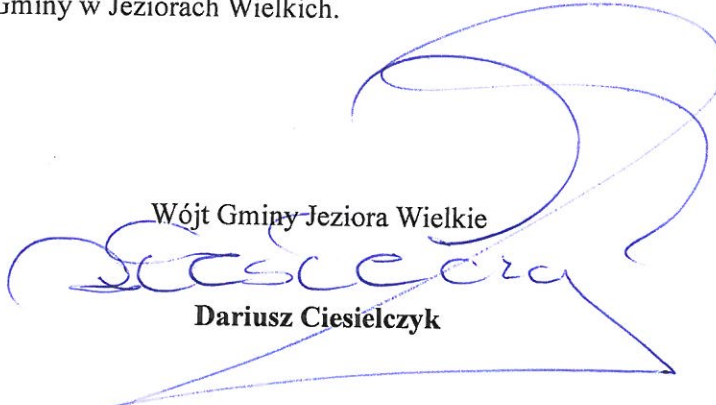
Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) **zarządzam:**

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie na lata 2023 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega wywieszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Jeziorach Wielkich.

Wójt Gminy Jeziora Wielkie


Dariusz Ciesielczyk

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Jeziora Wielkie na lata 2024 – 2026**

Rozdział 1.

Podstawa prawna

Zasobem nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie gospodaruje Wójt Gminy Jeziora Wielkie na mocy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości 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 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym, wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu 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.

Rozdział 2.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 gospodaruje Wójt Gminy Jeziora Wielkie. Zasób gruntów gminnych stanowią grunty o uregulowanym stanie prawnym wpisane do ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mogilnie a ponadto grunty, które są do dyspozycji Gminy, lecz z uwagi na brak odpowiednich dokumentów nie można dokonać wpisu własności takich gruntów w księgach wieczystych.

- 1) Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:
 - a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - b) wycenie,
 - c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,

- d) naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępnianie z zasobu,
- e) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążeniu ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- f) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia i innych czynności,
- g) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie oraz o wpis w księgach wieczystych,
- h) wyposażenie nieruchomości w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- i) dokonywanie podziałów nieruchomości,
- j) przygotowaniu opracowań geodezyjno – prawnych,
- k) sporządzaniu planów wykorzystaniu zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działania Wójta Gminy Jeziora Wielkie w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Rozdział 3.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie, użytkowanie wieczyste, trwały zarząd i dzierżawę – stan na 31.12.2023 rok.

Podział zasobu nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie według przeznaczenia w ha Stan na 31.12.2023 roku		
Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia w ha
1	Grunty rolne	11,02
2	Grunty pod lasami	7,78
3	Grunty pod wodami	0,71
4	Nieużytki	2,07
5	Grunty pod drogami	143,866
Grunty zabudowane, w tym:		
1	Działki budowlane	1,65
2	Wysypiska	3,24
3	Hydrofornie	1,29
4	Nieruchomości zabudowane	27,289
5	Nieruchomości szkolne	17,06
6	Cmentarze	2,15
	Łącznie	218,125 ~ 218,13
Nieruchomości będące własnością Gminy Jeziora Wielkie oddane w użytkowanie wieczyste znajdujące się w miejscowości Przyjezierze		
Status użytkownika wieczystego	Powierzchnia w ha	Ilość działek
Osoby fizyczne	6,06	198
Nieruchomości z oznaczeniem użytków i klas		
Działki letniskowe – Bi (inne tereny zabudowane)	5,2765	180
Działki letniskowe – Ba (tereny przemysłowe)	0,0247	2
Działki letniskowe – Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy)	0,5082	3
Działki letniskowe -B (tereny mieszkaniowe)	0,0354	1
Drogi - Dr	0,2138	13

Nieruchomości gruntowe – grunty rolne oddane w dzierżawę stan na dzień 31.12.2023 r.

Lp	Położenie nieruchomości	Nr działki	Pow w (ha)	Informacja o przeznaczeniu
1	Budy -Radunek	część dz. 13/2	1,8099	cele rolne
2	Lenartowo	część dz. 67/10	0,29	cele rolne
3	Lenartowo	część dz. 67/10	0,30	cele rolne
4	Lenartowo	część dz. 68/2	0,17	cele rolne
5	Nowa Wieś	1	1,12	cele rolne
6	Nowa Wieś	201	0,10	cele rolne
7	Rzeszyn	31/14	0,14	cele rolne
8	Rzeszyn	31/16	0,11	cele rolne
9	Rzeszyn	31/15	0,13	cele rolne
10	Wola Kożuszkowa	238/1	0,65	cele rolne
11	Włostowo	20/4	0,0858	cele rolne
12	Włostowo	5/13	1,1604	cele rolne
Łącznie			6,0661	

Nieruchomości gruntowe oddane w dzierżawę lub najem– stan na dzień 31.12.2023 r.

Lp	Status użytkownika	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia w ha
1	ORANGE POLSKA S. A	Siemionki	część dz. 111/4	0,0225
2	ORANGE POLSKA S. A	Gaj	część dz. 160/2	0,0400
3	TOWERLINK	Przyjezierze	część dz. 162/3	0,0030
4	CZOBOT S.C.	Jeziora Wielkie	część dz. 423/2	0,0006
5	ECOSTREFA Sp Z o.o.	Jeziora Wielkie	246/1	1,2300
6	Osoba prywatna	Przyjezierze	346	0,0548
7	Osoba prywatna	Przyjezierze	159/7	0,0114
8	Michalak Radosław Export - Import	Jeziora Wielkie	część dz. 400/1	0,000144
9	Michalak Radosław Export - Import	Wójcin	część dz. 30/1	0,000144
10	Michalak Radosław Export - Import	Wójcin	część dz. 33/28	0,000144
11	Michalak Radosław Export - Import	Gaj	część dz. 53/1	0,000144
12	Michalak Radosław Export - Import	Berlinek	część pasa drogi gminnej – skrzyżowanie działek nr 69 i 60/2	0,000144
13	Michalak Radosław Export - Import	Rzeszynek	część dz. 82/5	0,000144
14	Michalak Radosław Export - Import	Krzywe Kolano	część dz. 127/8	0,000144
15	Michalak Radosław Export - Import	Nożyczyn	część dz. 61/1	0,000144
16	Michalak Radosław Export - Import	Kuśnierz	część dz. 28/38	0,000144

17	Michalak Radosław Export - Import	Lubstówek	część dz. 83/2	0,000144
18	Osoba prywatna	Krzywe Kolano	część dz. 69/3	0,1470
19	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeziorach Wielkich Spółka z o.o.	Siedlimowo	28/2	2,01
20	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeziorach Wielkich Spółka z o.o.	Sieć kanalizacyjna i wodociągowa		
21	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeziorach Wielkich Spółka z o.o.	Jeziora Wielkie	231/1 231/2 231/4 231/5 231/6	0,04107
22	Osoba prywatna	Przyjezierze	348	0,1734
23	Osoba prywatna	Przyjezierze	244	0,0191
24	Osoba prywatna	Kuśnierz	część dz. 29/1	0,3241
25	TWÓJ PRESTIGE Sp. z o.o.	Jeziora Wielkie	Pomieszczenie w Szkole Podstawowej w Jeziorach Wielkich budynek nr 104	

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jeziora Wielkie wchodziło 7 lokali mieszkalnych

Lp	Położenie lokalu	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokalu	Przeznaczenie lokalu	Wyposażenie techniczne lokalu/lokalii
1	Siedlimowo (budynek po szkole podstawowej)	3	29,38m ² 50,90m ² 58,30m ²	Lokal najmu socjalnego	Instalacje: elektryczna, c.o, wod.-kan., łazienka i wc
2	Rzeszyn (budynek po byłej szkole)	1	55,64m ²	Lokal najmu socjalnego	Instalacje: elektryczna, c.o., wod-kan., łazienka z wc
3	Dobsko (budynek mieszkalno-usługowy)	1	30,02m ²	Lokal najmu socjalnego	Instalacje: elektryczna, wod-kan., łazienka z wc
4	Gaj (budynek mieszkalno-usługowy)	1	37,00m ²	Lokal najmu socjalnego	Instalacje: elektryczna, wod-kan.
5	Wójcin (budynek szkoły podstawowej)	1	47,33m ²	lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony	Instalacje: elektryczna, wod-kan., c.o., łazienka i wc
Σ		7	308,57m²		

Rozdział 4.

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Udostępnienie nieruchomości zasobu Gminy Jeziora Wielkie następować będzie poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2024 – 2026 planuje się:

- sprzedaż nieruchomości w trybie określonym przez Radę Gminy,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wnioski osób zainteresowanych,
- kontynuację dotychczasowych zawartych umów oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń oraz jednostek podległych Gminie,
- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Rady Gminy w Jeziorach Wielkich Nr LX/358/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych,
- Gmina Jeziora Wielkie nie planuje przeznaczyć nowych gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem),

2. W ramach nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Jeziora Wielkie planuje się:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- zamianę nieruchomości gminnych w przypadkach uzasadnionych, ważnych celów społecznych,
- przyjęcie nieruchomości w drodze darowizny,
- nabywanie w drodze komunalizacji oraz nieodpłatnego przekazania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- nabywanie w ramach realizacji prawa pierwokupu lub zasiedzenia.

Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Uzależnione jest to m.in. czasem trwania postępowań administracyjnych takich jak:

- ustawa z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Jeziora Wielkie powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać.

Rozdział 5.

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

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb inwestycyjnych określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata.

W roku 2023 wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem wyniosły **13 300.363,52 zł**

Wydatki te stanowią głównie koszty związane z:

- nabyciem nieruchomości – **156.151,83 zł**
- usługami geodezyjnymi – **21.033,00 zł**
- wyceną nieruchomości – **8.350,00 zł**
- odszkodowaniami za grunty przyjęte pod budowę dróg publicznych – **10.600,00 zł**
- remontem, modernizacją i bieżącym utrzymaniem obiektów i budynków – **55.147,23 zł**
- budową, modernizacją i bieżącym utrzymaniem dróg gminnych – **13 049.081,46 zł**

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu, wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja będzie możliwa poprzez przesunięcie środków w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Rozdział 6.

Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy, dzierżaw i najmu

Planowane są wpływy do budżetu gminy w 2024 roku i w latach kolejnych na podobnym poziomie co w roku 2023. Wpływy w roku bazowym wynosiły:

- opłata za użytkowanie wieczyste – **246.584,37 zł**
- opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **6.514,27 zł**
- opłata z tytułu trwałego zarządu – **0 zł**
- opłata za najem i dzierżawę – **233.035,26 zł**
- zbycie nieruchomości – **0 zł**
- dochody z tytułu wynajmu świetlic – **10.480,00 zł**

W latach 2025 – 2026 prognozuje się utrzymanie wpływów na podobnym poziomie, co w roku 2023. Niewielki wzrost wpływów może nastąpić po corocznej aktualizacji czynszów dzierżawnych o stosowane wskaźniki GUS.

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W prognozowanym trzyletnim okresie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych.

Rozdział 7.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2024-2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Jeziora Wielkie następujących czynności:

- przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele,
- inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne,
- przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania oraz sposobu ich wykorzystania,
- określenie wartości nieruchomości wchodzących w zasób oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych oraz sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych, w sprawach dotyczących nabycia prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa.

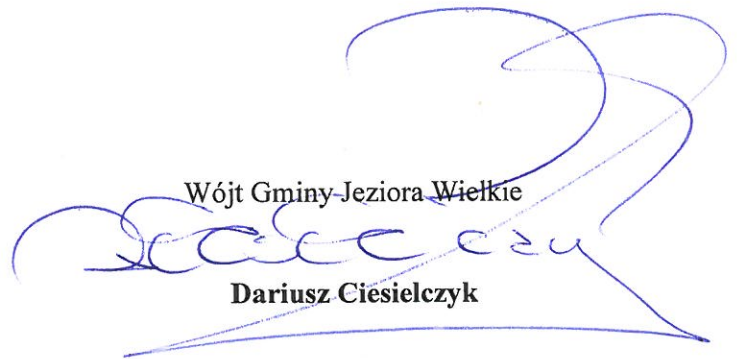
W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą stosowne dokumenty geodezyjno-prawne i w zależności od potrzeb dokonywane będą także podziały nieruchomości.

W latach 2024-2026 kontynuowane będą dotychczasowe umowy, w tym umowy dzierżawy, najmu oraz użyczenia.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymywany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości Wójt Gminy Jeziora Wielkie będzie gospodarować zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Wójt Gminy Jeziora Wielkie



Dariusz Ciesielczyk