

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY WIĘCBORK NA LATA 2024-2026

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.). Zasobem nieruchomości Gminy Więcbork gospodaruje Burmistrz Więcborka. Gospodarowanie zasobem polega m. in. na ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnieniu wycen nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości do zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, oddawaniu w trwały zarząd, wydierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności sądowych, polegających w szczególności na ujawnianiu własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości, a także w wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

II. Założenia ogólne

Plan winien zawierać w szczególności:

- Zestawienie powierzchni nieruchomości należących do zasobu,
- Prognozę:
 - dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkownię wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.
- Program gospodarowania nieruchomościami zasobu

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Więcbork na lata 2024 – 2026 nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem zasobem komunalnym. W stosunku

o każdej nieruchomości rozstrzygnięcia dotyczące sposobu i formy jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie

III. Zestawienie nieruchomości w zasobie Gminy Więcbork oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

3.1. Zasób nieruchomości Gminy Więcbork

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w zasobie komunalnym gminy znajdowało się 463,961 ha nieruchomości gruntowych, do których gmina posiada tytuł własności. Na dzień 31 grudnia 2023r. w zasobie gminy pozostaje 189 lokali mieszkalnych, z czego 155 zlokalizowanych jest w mieście a 34 na terenie wsi. Ogółem w zasobie komunalnym znajdują się nieruchomości przedstawione w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz nieruchomości zasobu.

<i>Lp.</i>	<i>użytek</i>	<i>klasa</i>	<i>powierzchnia</i>
1	<i>tereny mieszkaniowe</i>	-	9,2080
2	<i>tereny przemysłowe</i>	-	7,4516
3	<i>inne tereny zabudowane</i>	-	23,5898
4	<i>zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy</i>	-	2,9715
5	<i>grunty rolne zabudowane</i>	<i>RIVa</i>	0,1415
6	<i>grunty rolne zabudowane</i>	<i>RV</i>	0,0300
7	<i>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</i>	-	33,4687
8	<i>drogi</i>	-	279,3626
9	<i>lasy</i>	-	2,8126
10	<i>grunty zadrzewione i zakrzewione</i>	-	0,3500
11	<i>grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych</i>	<i>PsIV</i>	0,0744
12	<i>grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych</i>	<i>PsVI</i>	0,0800
13	<i>grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych</i>	<i>RVI</i>	0,8981
14	<i>łąki trwałe</i>	<i>ŁIII</i>	5,4104
15	<i>łąki trwałe</i>	<i>ŁIV</i>	5,9365
16	<i>łąki trwałe</i>	<i>ŁV</i>	3,6377
17	<i>łąki trwałe</i>	<i>ŁVI</i>	0,7117
18	<i>nieużytki</i>	-	8,9436
19	<i>pastwiska trwałe</i>	<i>PsII</i>	0,2731
20	<i>pastwiska trwałe</i>	<i>PsIII</i>	0,4926
21	<i>pastwiska trwałe</i>	<i>PsIV</i>	3,1657
22	<i>pastwiska trwałe</i>	<i>PsV</i>	2,7432
23	<i>pastwiska trwałe</i>	<i>PsVI</i>	1,7886
24	<i>grunty rolne</i>	<i>RIIIb</i>	11,6607
25	<i>grunty rolne</i>	<i>RIVa</i>	29,7114
26	<i>grunty rolne</i>	<i>RIVb</i>	16,6329
27	<i>grunty rolne</i>	<i>RV</i>	12,3245

28	grunty rolne	RVI	6,4140
29	inne tereny komunikacyjne	-	0,1872
30	tereny kolejowe	-	0,1129
31	tereny różne	-	0,4700
32	grunty pod rowami	-	2,3204
33	grunty pod rowami	LIII	0,1300
34	grunty pod rowami	LIV	0,3407
35	grunty pod rowami	LV	0,0700
36	grunty pod rowami	PsIV	0,1100
37	grunty pod rowami	PsV	0,0200
38	grunty pod rowami	RIIIb	0,0200
39	grunty pod rowami	RIVa	0,2655
40	grunty pod rowami	RIVb	0,3398
41	grunty pod rowami	RV	0,0600
42	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	-	1,3000

3.2. Nieruchomości Gminy Więcbork oddane w trwały zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2023r. w trwały zarząd oddanych było 81 578 m² gruntów oraz lokale niemieszkalne nr 1, 2, i 9 przy ul. Pocztowej 16b o łącznej pow. 462,65 m².

Wielkości te oraz przeznaczenie gruntów obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wykaz nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Lp.	nr działki	przeznaczenie	obręb	powierzchnia
1	22, 24/2, 25	Szkoła podstawowa	Więcbork 2	9140 m ²
2	371	Szkoła podstawowa	Więcbork 4	14 250 m ²
3	43/48	Przedszkole	Więcbork 2	2 728 m ²
3	296/1	Szkoła podstawowa	Runowo Krajeńskie	19 300 m ²
4	79/1	Szkoła podstawowa	Pęperzyn	12 787 m ²
5	101/4a, 103/3	Szkoła podstawowa	Jastrzębiec	6 550 m ²
6	229/2	Szkoła podstawowa	Sypniewo	9 819 m ²
7	224/3, 223/1	Przedszkole	Sypniewo	5 504 m ²
8	212	Szkoła podstawowa	Zakrzewek	1 500 m ²
ogółem				81 578 m²
1	Lok. niemieszkalny nr 1 Przy ul. Pocztowej 16B	Biuro Obsługi Oświaty Samorządowej	Więcbork 1	115,72 m ²
2	Lok. niemieszkalny nr 2 Przy ul. Pocztowej 16B	Środowiskowy Dom Samopomocy	Więcbork 1	92,23 m ²
3	Lok. niemieszkalny nr 9 Przy ul. Pocztowej 16B	Środowiskowy Dom Samopomocy	Więcbork 1	254,70 m ²

3.3. Nieruchomości Gminy Więcbork oddane w użytkowanie wieczyste.

Na dzień 31 grudnia 2023r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 47 114 m² gruntów o wartości 319 420 zł. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

<i>Lp.</i>	<i>nr działki</i>	<i>obręb</i>	<i>powierzchnia</i>	<i>wartość</i>
1	128	Więcbork 1	9 900	9 900,00
2	267	Więcbork 1	687	687,00
3	389	Więcbork 1	16	16,00
4	397	Więcbork 1	16	16,00
5	398	Więcbork 1	16	16,00
6	400	Więcbork 1	16	16,00
7	404	Więcbork 1	16	16,00
8	407	Więcbork 1	16	16,00
9	409	Więcbork 1	15	15,00
10	416	Więcbork 1	15	15,00
11	421	Więcbork 1	16	16,00
12	424	Więcbork 1	15	15,00
13	433	Więcbork 1	15	15,00
14	439	Więcbork 1	15	15,00
15	443	Więcbork 1	16	16,00
16	445	Więcbork 1	15	15,00
17	447	Więcbork 1	15	15,00
18	449	Więcbork 1	16	16,00
19	452	Więcbork 1	16	16,00
20	456	Więcbork 1	17	17,00
21	458	Więcbork 1	16	16,00
22	460	Więcbork 1	16	16,00
23	462	Więcbork 1	16	16,00
24	41/3	Więcbork 1	93	93,00
25	41/5	Więcbork 1	2 696	2 696,00
26	44/4	Więcbork 1	21	21,00
27	100/6	Więcbork 1	324	324,00
28	112/2	Więcbork 1	241	241,00
29	125/2	Więcbork 1	9 064	9 064,00
30	295/5	Więcbork 1	393	393,00
31	39/14	Więcbork 1	12	12,00
32	43/11	Więcbork 1	64	64,00
33	43/12	Więcbork 1	19	19,00
34	43/16	Więcbork 1	18	18,00

35	43/24	Więcbork 1	1 942	1 942,00
36	115	Więcbork 2	276	276,00
37	226	Więcbork 2	1 121	1 121,00
38	340	Więcbork 2	240	240,00
39	26/5	Więcbork 2	63	63,00
40	27/3	Więcbork 2	958	958,00
41	278/1	Więcbork 2	888	888,00
42	278/4	Więcbork 2	744	744,00
43	43/14	Więcbork 2	499	499,00
44	43/20	Więcbork 2	258	258,00
45	2/18	Więcbork 3	4 524	4 524,00
46	100	Więcbork 3	1 974	1 974,00
47	108	Więcbork 3	1 756	1 756,00
48	175	Więcbork 4	2 123	74 305,00
49	176	Więcbork 4	1 013	35 455,00
50	177	Więcbork 4	1 451	50 785,00
51	251/1	Więcbork 4	646	22 610,00
52	251/2	Więcbork 4	602	21 070,00
53	251/3	Więcbork 4	600	21 000,00
54	251/4	Więcbork 4	213	7 455,00
55	251/5	Więcbork 4	642	22 470,00
56	251/6	Więcbork 4	719	25 165,00

3.4. Nieruchomości znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Gminy Więcbork

W użytkowaniu wieczystym Gminy znajdują się cztery nieruchomości tj. działka nr 21/3 obręb Więcbork 2 o powierzchni 0,0476 ha – teren szkoły podstawowej w Więcborku, działki nr 235/1, 236/1 oraz 236/3 obręb Więcbork 2 – teren targowiska miejskiego w Więcborku.

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

4.1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Więcbork w latach 2024-2026 może nastąpić poprzez:

- a) zakup, zamianę, darowiznę;
- b) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. poz. 191);
- c) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m. in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r.

nr 133 poz. 872 ze zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zmianami), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 162);

d) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu mogą być nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Więcbork z mocy prawa.

4.2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Więcbork.

1. Zbycie nieruchomości gminnych następuje w formie przetargu oraz sprzedaży w drodze bezprzetargowej. Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczenie określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Studium Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Sprzedaż nieruchomości odbywa się po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Więcborku wyrażonej w odrębnych uchwałach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

Plan sprzedaży na lata 2024-2026 przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomość planowana do sprzedaży	2024	2025	2026
1	Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze przetargu	0,2000 ha	0,4000 ha	0,5000 ha
2	Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze bezprzetargowej	0,1000 ha	0,1000 ha	0,1000 ha
3	Sprzedaż nieruchomości lokalowych (mieszkalnych i użytkowych)	8 szt.	8 szt.	9 szt.
4	Sprzedaż /przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	0,8500 ha	0,3500 ha	0,1000 ha

2. Oddanie w dzierżawę - program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi – 70,18 ha. Możliwe jest zwiększenie terenów przeznaczonych do dzierżawy.

3. Oddanie w najem - gmina Więcbork posiada 189 lokali mieszkalnych, 6 lokali socjalnych oraz 13 lokali użytkowych. W latach 2024-2026 nie przewiduje się zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaży lokalu. Sprzedaż lokali na rzecz ich najemców odbywa się na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Więcborku Nr LI/374/22 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Więcbork oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat.

4. Użyczenie - grunty Gminy Wiecbork o łącznej powierzchni 18,4567 ha zostały oddane w użyczenie na cele sportowe, kulturalne i edukacyjne, pod infrastrukturę techniczną (ochotnicze straże pożarne, cmentarz komunalny, oczyszczalnia ścieków, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych),.

5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności następuje na wniosek uprawnionego użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnej Burmistrza Gminy Wiecbork. Obecnie osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005 roku użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności.

Z w/w żądaniem mogą również wystąpić:

1. osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;

2. spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności realizowane jest także na mocy:

a) ustawy z dnia 20 lipca 2018r. (Dz.U. z 2022, poz. 1495 ze zmianami), gdzie z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów,

b) ustawy z dnia 26 maja 2023r. (Dz.U. z 2023, poz. 1463) gdzie z dniem 31 sierpnia 2023r. użytkownicy wieczystości mogą wystąpić z wiążącym żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Roszczenie musi zostać zgłoszone w terminie roku od wejścia w życie Nowelizacji tj. od dnia 31 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 2024 r.).

4.3. prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem zasobu

Wydatki związane ze sprzedażą oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach. Wydatki te obejmują: sporządzenie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz, ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargach, usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych, koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych, opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych, koszty zaświadczeń i opłat skarbowych. W budżecie corocznie przewiduje się również środki na zakup gruntów.

Planowane wydatki kształtują się następująco:

- 2024 rok – 130.000,00 zł,
- 2025 rok – 130.000,00 zł,
- 2026 rok – 140.000,00 zł.

4.4. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat użytkowania wieczystego, trwałego zarządu oraz najmu.

W roku 2024 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, planowane są w wysokości 1 145 000,00 zł w tym:

- Dochody z najmu i dzierżawy 468 000,00 zł
- Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności 2 000,00 zł
- Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości 650 000,00 zł
- Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości i zarządu 25 000,00 zł

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, negocjacji oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców.

Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym jak również wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Więcbork.

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Więcbork w latach 2024-2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Więcborka. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększenie lub udostępnienie zasobu gminy odbywać się będzie zgodnie z działem 4 niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2024-2026 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. W latach 2024-2026 przewiduję się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

BURMISTRZ


mgr Waldemar Kuszewski