

ZARZĄDZENIE NR 20/2023
BURMISTRZA DOBIEGNIEWA

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie przejęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r. poz.1899 ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Dobiegniew na lata 2023-2025 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Komunalno Gospodarczego.

§ 3. Zarządzanie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Dobiegniewa

Sylwia Łązniewska

Urząd Miejski w Dobiegniewie
Referat Spraw Komunalno-Gospodarczy

**PLAN WYKORZYSTANIA
ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBIEGNIEW
NA LATA 2023 - 2025**

Dobiegniew luty 2023 r.

Spis treści

- I. WSTĘP**
- II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBIEGNIEW**
 - 1. Gminny zasób nieruchomości
 - 2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste
 - 3. Zasób budynków i lokali
- III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**
- IV. UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY DOBIEGNIEW**
 - 1. Dzierżawa, najem, użyczenie, trwały zarząd
 - 2. Udostępnianie nieruchomości – służebność gruntowa i służebność przesyłu
 - 3. Zbywanie nieruchomości stanowiących zasób Gminy
- V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY DOBIEGNIEW**
- VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**
 - 1. Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu
- VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU I SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI**
- VIII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH I TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ ICH AKTUALIZACJI**
 - 1. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja
 - 2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja
- IX. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**
- X. ZAKOŃCZENIE**

I. WSTĘP

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

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wraz ze wskazaniem:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości;
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości;
 - 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 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.

II. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBIEGNIEW

1. Gminny zasób nieruchomości

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

Zasób nieruchomości gruntowych gminy Dobiegniew tworzą działki stanowiące własność gminy oraz grunty w użytkowaniu wieczystym.

Łączna powierzchnia gruntów w zasobie gminnym na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi **523,421 ha**.

Teren miejski

Lp.	Nazwa użytku	Oznaczenie użytku	Powierzchnia [ha]
1.	GRUNTY ROLNE RAZEM	R, S, Ł, Ps, Br, Wsr, W, Lzr, N	47,4519
2.	UŻYTKI ROLNE RAZEM	R, S, Ł, Ps, Br, Wsr, W, Lzr	44,8049
3.	Grunty orne	R	37,9860
4.	Sady	S	0,4154
5.	Łąki trwałe	Ł	3,1867
6.	Pastwiska trwałe	Ps	0,3811
7.	Użytki rolne zabudowane	Br	1,3688
8.	Grunty pod rowami	W	0,0640
9.	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr	1,4029
10.	Nie użytki	N	2,6470
11.	GRUNTY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE RAZEM	B, Ba, Bi, Bp, Bz, K, dr, Tp, Tk, Ti	76,5591
12.	Tereny mieszkaniowe	B	8,0395
13.	Tereny przemysłowe	Ba	0,1425
14.	Inne tereny zabudowane	Bi	5,4964
15.	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudow	Bp	18,5323
16.	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	16,9337
17.	TERENY KOMUNIKACYJNE RAZEM	dr, Tp, Tk, Ti	27,4147
18.	Drogi	dr	24,7028
19.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	Tp	2,1379
20.	Tereny kolejowe i inne tereny komunik.	Tk, Ti	0,5740
21.	GRUNTY POD WODAMI RAZEM	Wm, Wp, Ws	0,0189
22.	Grunty pod wodami powierch. płynącymi	Wp	0,0189

Teren gminy

Lp.	Nazwa użytku	Oznaczenie użytku	Powierzchnia [ha]
1.	GRUNTY ROLNE RAZEM	R, S, Ł, Ps, Br, Wsr, W, Lzr, N	80,8319
2.	UŻYTKI ROLNE RAZEM	R, S, Ł, Ps, Br, Wsr, W, Lzr	74,9090
3.	Grunty orne	R	40,5693
4.	Sady	S	0,5017
5.	Łąki trwałe	Ł	2,5304
6.	Pastwiska trwałe	Ps	5,4256
7.	Użytki rolne zabudowane	Br	12,6347
8.	Grunty pod stawami	Wsr	0,0159
9.	Grunty pod rowami	W	0,2300
10.	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr	13,0014
11.	Nie użytki	N	5,9229
12.	GRUNTY LEŚNE RAZEM	Ls, Lz	14,0432
13.	Lasy, grunty leśne	Ls	6,8870
14.	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	7,1562
15.	GRUNTY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE RAZEM	B, Ba, Bi, Bp, Bz, K, dr, Tp, Tk, Ti	304,5060
16.	Tereny mieszkaniowe	B	1,7400
17.	Tereny przemysłowe	Ba	1,0826
18.	Inne tereny zabudowane	Bi	2,2469
19.	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudow	Bp	0,1229
20.	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	20,0389

21.	Nieżytki	K	0,9380
22.	TERENY KOMUNIKACYJNE RAZEM	dr, Tp, Tk, Ti	278,3367
23.	Drogi	dr	278,0354
24.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	Tp	0,3013
25.	GRUNTY POD WODAMI RAZEM	Wm, Wp, Ws	0,0100
26.	Grunty pod wodami powierch. stojącymi	Ws	0,0100

2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Poza gminnym zasobem nieruchomości pozostają grunty, które są własnością gminy Dobiegniew, ale zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi **14,2857 ha**, w tym 4,8401 ha zostało oddanych osobom fizycznym, a 9,4401 ha osobom prawnym.

3. Zasób budynków i lokali

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Burmistrz. Wykonanie określonych czynności zarządzania zostało powierzone Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych „KOMUNALNI” Sp. z o.o. w Dobiegniewie.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej zasobu mieszkaniowego, prowadzenie spraw remontowych, windykację należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu.

W ramach zarządzania wykonywane są również czynności zmierzające do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Gmina Dobiegniew posiada w swoim zasobie nieruchomości zabudowane budynkami, a także samodzielne lokale. Wśród nich są zarówno budynki i lokale o funkcji użytkowej, jak i mieszkalnej.

a) zasób lokali użytkowych:

według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku gmina Dobiegniew posiada w swoim zasobie 13 lokali użytkowych. Szczegółowe dane dotyczące ich położenia oraz powierzchni zawiera poniższa tabela

Lokale użytkowe stanowiące własność gminy Dobiegniew				
L.p.	Adres	Numer budynku	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa [m2]
1.	Dobiegniew, ul. Gdańska	4	-	39,00
2.	Dobiegniew, ul. Gdańska	4	-	29,60
3.	Dobiegniew, ul. Gdańska	29	-	27,56
4.	Dobiegniew, ul. Gdańska	30	-	34,24
5.	Dobiegniew, ul. Gdańska	33	-	146,60
6.	Dobiegniew, ul. Dembowskiego	3	-	548,55
7.	Dobiegniew, ul. Dembowskiego	3	-	14,78
8.	Dobiegniew, ul. Dembowskiego	3	-	15,90
9.	Dobiegniew, ul. Dembowskiego	3	-	213,50
8.	Radęcin	41	-	68,00
9.	Dobiegniew, ul. Mickiewicza	3	-	343,00
10.	Dobiegniew, ul. Mickiewicza	3	-	27,73
11.	Dobiegniew, ul. Mickiewicza	3	-	41,00
12.	Dobiegniew, ul. Mickiewicza	3	-	28,00
13.	Dobiegniew, ul. Mickiewicza	3	-	377,87
RAZEM				1955,33

b) zasób lokali mieszkalnych:

według stanu na dzień 31.12.2022 roku gmina Dobiegniew posiada w swoim zasobie 160 lokali mieszkalnych. Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące położenia i powierzchni lokali będących w zasobie gminy według danych na dzień 25 listopada 2022 roku

Lp.	Adres	Powierzchnia (w m ²)	Rodz. lokalu
1	Boh. Getta 5/4	34,18	K
2	Boh. Getta 5/2	26,1	K
3	Boh. Getta 5/3	24,56	K
4	Boh. Getta 6/1	58,58	K
5	Gdańska 5/10	57,8	K
6	Gdańska 5/11	48,5	K
7	Gdańska 29/2	49,55	K
8	Gdańska 29/6	36,4	K
9	Gdańska 30/4	37,86	K
10	Gdańska 33/2	67,37	K
11	Gdańska 33/1	16,45	S
12	Gorzowska 3/3	83,16	K
13	Grzmikoło 2/3	49,81	K
14	Grzmikoło 2a/1	63,68	K
15	Jedności 11/3	45,12	K
16	Jedności 11/1	50,29	K
17	Jedności 15/1	39,39	K
18	Jedności 15/2	21,6	K
19	Kościuszki 1/6	35,04	K
20	Kościuszki 1/7	15,8	K
21	Kościuszki 1/8	30,65	K
22	Kościuszki 1/10	37,66	K
23	Teatralna 7/2	41,8	K
24	Kościuszki 2/1	33,16	K
25	Kościuszki 2/5	69,66	K
26	Kościuszki 3/5	38,6	S
27	Kościuszki 4/1	59,64	K
28	1-go Maja 9/2	69,65	K
29	1-go Maja 9/1	58,03	K
30	Mickiewicza 1/2	40,8	K
31	Mickiewicza 1/1	34	S
32	Mickiewicza 1/3	45,08	K
33	Mickiewicza 1/7	44,71	K

34	Mickiewicza 14/1	45,87	K
35	Mickiewicza 14/8	54,27	K
36	Mickiewicza 14/10	38,6	S
37	Ogrodowa 1/2	47,02	K
38	Obr. Pokoju 3/1	18,13	K
39	Obr. Pokoju 3/3	31,33	K
40	Obr. Pokoju 3/4	82,99	K
41	Obr. Pokoju 3/4	37,27	K
42	Obr. Pokoju 3/7	37,27	K
43	Obr. Pokoju 26a/3	26,28	K
44	Obr. Pokoju 29/1	54,95	K
46	Obr. Pokoju 32/1	48,82	K
47	Pl. Zwycięstwa 4/3	75,67	K
48	Poznańska 9/4	42,3	K
49	Poznańska 21/5	25,5	K
50	Starorynkowa 3/5	54,17	K
51	Starorynkowa 5/1	46,08	K
52	Starorynkowa 6/3	54,02	K
53	Starorynkowa 8/2	45,88	K
54	Starorynkowa 9/1	22,4	K
55	Starorynkowa 9/5	41,71	K
56	Sienkiewicza 5/2	68,51	K
57	Sienkiewicza 5a/2	31,31	S
58	Sienkiewicza 5a/3	28,72	S
59	Sienkiewicza 5a/4	34,12	S
60	Sienkiewicza 5a/1	31,31	K
61	Sienkiewicza 8	58,82	K
62	Szkolna 1/1	48,5	K
63	Szkolna 1/2	57,8	K
64	Szkolna 1/12	57,8	K
65	Szkolna 1/13	36,7	K
66	Szkolna 6/1	49,42	K
67	Szkolna 6/3	22,88	K
68	Szkolna 6/2	51,82	K
69	Szpitalna 2/3	27,91	K
70	Szpitalna 2/4	42,11	K
71	Szpitalna 2/5	37,01	K
72	Teatralna 1/2	76,81	K
73	Teatralna 1/7	26,67	K
74	Teatralna 1/8	12,38	S
75	Teatralna 1/1a	31,1	S
76	Teatralna 3/5	30,79	K
77	Teatralna 3/7	26,56	K

78	Teatralna 5/3	30,6	K
79	Teatralna 5/4	68,22	K
80	Teatralna 6/1	33,77	K
81	Teatralna 6/3	37,48	K
82	Wyszyńskiego 4/1	63,78	K
83	Wyszyńskiego 4/5	36,22	K
84	Wyszyńskiego 7/1	34,33	S
85	Wyszyńskiego 7/2	45,1	K
86	Wyszyńskiego 8/1	39,58	K
87	Wyszyńskiego 8/4	74,88	K
88	Wyszyńskiego 8/7	17,86	S
89	Wileńska 1/2	48,01	K
90	Wileńska 1/3	61,26	K
91	Wileńska 3/3	26,64	K
92	Jedności 2b/3	33,7	K
93	Mickiewicza 38c/2	54,4	K
94	Mickiewicza 38d/2	54,9	K
95	Gdańska 3/10	62,95	K
96	Radęcin 69/3	60,4	K
97	Radęcin 69/4	28,69	S
98	Radęcin 41/1	55,51	K
99	Radęcin 41/2	45,33	K
100	Radęcin 41/3	35	K
101	Radęcin 13	50	K
102	Radęcin 1	77	K
103	Chomętowo 33/2	73,82	K
104	Osiek 29/2	35,4	S
105	Osiek 26/4	40,3	K
106	Osiek 26/7	28	K
107	Osiek 23b/2	45,6	S
108	Osiek 23/2	48	S
109	Osiek 17/6	48,4	K
110	Osiek 17/8	38	K
111	Słonów 33/1a	49,96	K
112	Mierzęcin 21/3	28,7	K
113	Mierzęcin 21/4	28,7	K
114	Stare Osieczno 8	70,58	K
115	Łęczyn 20/1	40	S
116	Łęczyn 20/2	40	S
117	Łęczyn 20/3	41,5	S
118	Łęczyn 20/4	40	S
119	Chrapów 8/2	45,61	K
120	Niwy 5/1	63,3	K

121	Kowalec 5/2	75	K
122	Kowalec 5/6	16	K
123	Kowalec 5/1	46	K
124	Kowalec 7a/4	64,7	K
125	Kowalec 7b/7	64,7	K
126	Kowalec 7b/9	64,7	K
127	Kowalec 8a/2	64,7	K
128	Kowalec 8b/9	64,7	K
129	Kowalec 9a/3	49,5	K
130	Kowalec 9a/5	49,5	K
131	Kowalec 9a/6	64,7	K
132	Kowalec 9b/9	64,7	K
133	Kowalec 9b/11	64,7	K
134	Kowalec 9b/12	79	K
135	Podlesiec 8/3	39	K
136	Podlesiec 8/4	39	K
137	Podlesiec 3/2	46,2	K
138	Podlesiec 2/1	47,85	K
139	Rolewice 14a	51,5	K
140	Rolewice 14b	51,5	K
141	Rolewice 13/5	39,8	K
142	Rolewice 12/1	56,7	K
143	Rolewice 12/2	39,9	K
144	Rolewice 12/5	39,9	K
145	Rolewice 12/6	27,3	K
146	Rolewice 11/3	28,3	K
147	Rolewice 2/2	55,4	K
148	Urszulanka 5/4	47,2	K
149	Urszulanka 1/4	66,6	K
150	Wołogoszcz 21/4	71,7	K
151	Wołogoszcz 18	103	K
152	Wołogoszcz 12/2	40,3	K
153	Wołogoszcz 11/2	40,3	K
154	Wołogoszcz 10/2	40,3	K
155	Wołogoszcz 9/2	69	K
156	Wołogoszcz 8/2	69	K
157	Wołogoszcz 6/1	56	K
158	Nowy Młyn 3/1	43	K
159	Nowy Młyn 4/3	43	K
160	Nowy Młyn 3/3	43	K
160	Ostrowiec 15/2	70,62	K

RAZEM

7.463,71 m²

III. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Dobiegiew odbywać się będzie, w okresie obowiązywania planu szczególnie poprzez:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych;
- sprzedaż nieruchomości lokalowych;
- zamianę nieruchomości;
- sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym;
- wydzierżawienie nieruchomości w całości lub w części;
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Wskazuje się powyższe formy udostępniania nieruchomości jako prawdopodobne do zrealizowania w okresie obowiązywania planu, ale zastrzega się przy tym, iż mogą wystąpić inne nieplanowane sposoby udostępnienia, zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, iż udostępnianie nieruchomości jest w dużej mierze zależne od potrzeb zewnętrznych, wynikających z wniosków kierowanych do Burmistrza Dobiegiewa.

IV. UDOSTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY DOBIEGIEW

Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być przeznaczane do czasowego rozdysponowania i wykorzystania, część gruntów jest wydzierżawiana i wynajmowana (umowy dzierżawy i najmu), a także oddawana w użyczenie i trwały zarząd zainteresowanym osobom lub jednostkom na czas nieoznaczony lub oznaczony.

1. Dzierżawa, najem, użyczenie, trwały zarząd

Nieruchomości gminnego zasobu mogą być udostępniane poprzez ich wydzierżawianie, oddawanie w trwały zarząd, użyczenie i najem.

Obecnie nieruchomości są udostępniane z zasobu w następujący sposób:

SPOSÓB UDOSTĘPNIANIA	CEL	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW
GRUNTY ODDANE W DZIERŻAWĘ	osoby fizyczne i prawne	115

GRUNTY ODDANE W TRWAŁY ZARZĄD	jednostkom oświatowym	2
	innym jednostkom organizacyjnym	2
UMOWY NAJMU LOKALI	lokale użytkowe	8
	lokale komunalne	69
	lokale socjalne	19
UMOWY UŻYCZENIA	jednostki i osoby prawne	14

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Gmina nie przewiduje znaczących zmian w zakresie udostępnianych nieruchomości. W związku z faktem, iż takie umowy najczęściej podpisywane są cyklicznie, przewiduje się utrzymać powierzchnię udostępnionych gruntów na dotychczasowym poziomie. Jednak powierzchnia gruntów udostępnionych w danym roku jest wielkością zmienną, ulega zwiększeniu na skutek zawierania nowych umów z wnioskodawcami lub zmniejszeniu z powodu rozwiązania umowy przed terminem bądź jej wygaśnięcia i nie złożenia wniosku o jej przedłużenie.

2. Udostępnianie nieruchomości – służebność gruntowa i służebność przesyłu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Dobiegniew odbywać się będzie, w okresie obowiązywania planu, również poprzez ich obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, czyli ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących zasób gminy.

3. Zbywanie nieruchomości stanowiących zasób Gminy

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, wówczas gdy wnioskodawca spełni warunki przewidziane w trybie sprzedaży bezprzetargowej.

Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w gruncie. Sprzedaż lokali może odbywać się w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali oraz w trybie przetargu nieograniczonego.

W okresie obowiązywania planu wykorzystania zasobu gmina Dobiegniew planuje przeznaczyć nieruchomości z gminnego zasobu do sprzedaży. W latach 2023 - 2025 sprzedaż nieruchomości gminnych uzależniona będzie od ewentualnych wniosków o ich nabycie oraz podjętych stosownych decyzji. Ponadto w stosunku do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w 2022 roku, które z różnych przyczyn nie zostaną zbyte, podejmowane będą dalsze kroki prowadzące do ich sprzedaży.

V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU GMINY DOBIEGNIEW

Nabywanie gruntów na rzecz Gminy Dobiegniew w latach 2023 - 2025 będzie następować głównie poprzez:

- zakup oraz zamianę nieruchomości;
- przejęcie nieruchomości na podstawie decyzji podziałowych;
- inne czynności prawne (np.: prawo pierwokupu).

Wskazuje się ww. formy podstaw nabycia nieruchomości jako wysoko prawdopodobne do zrealizowania w okresie obowiązywania planu. Zastrzega się jednak, iż mogą wystąpić inne – nieplanowane formy nabywania nieruchomości, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych.

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Prognoza, o której mowa została przygotowana zgodnie z budżetem przyjętym na rok 2022. Wzrost lub spadek poziomu wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu, będzie zależny od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach.

Należy uwzględnić sytuacje, w których mogą być podejmowane nieplanowane wcześniej czynności generujące koszty, na przykład w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i inne.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja możliwa będzie tylko w przypadku przesunięcia środków na te zadania w budżecie sporządzonym na dany rok.

1. Prognoza wydatków związana z nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych (budowa i poszerzenie dróg, nowe tereny inwestycyjne i mieszkaniowe). W latach 2023 - 2025 przewiduje się wydatki związane z realizacją nowych inwestycji i wydawania decyzji odszkodowawczych za grunty przejmowane na własność gminy decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych w budżetach na poszczególne lata.

VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU I SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI

Prognoza, o której mowa została przygotowana zgodnie z budżetem przyjętym na rok 2022. W latach 2023 - 2025 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2022 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów oraz ilości składanych wniosków.

Planuje się wzrost dochodów z najmu i dzierżaw, z uwagi na wprowadzenie nowych stawek.

Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023 - 2025 przedstawia się następująco:

Źródła dochodów	2023	2024	2025
Sprzedaż składników majątkowych, w tym:			
• sprzedaż lokali mieszkalnych	200.000,00	100.000,00	100.000,00
• sprzedaż lokali użytkowych	-	-	-
• sprzedaż gruntów	1 800.000,00	1 500.000,00	1 000.000,00
Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Wpływy z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Wpływy z opłat z tytułu dzierżawy składników majątkowych	190.000,00	200.000,00	200.000,00
Wpływy z opłat za trwałe zarząd	958,76	958,00	958,00

VIII. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH I TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ ICH AKTUALIZACJI

1. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ich aktualizacja

Ostatnia (częściowa) aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe podlegających przekształceniu w prawo własności, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów będących w użytkowaniu osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą przeprowadzona została w 2011 roku.

Następna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przez osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą planowana jest w roku 2024.

2. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ich aktualizacja

Grunty stanowiące własność gminy Dobiegniew oddane w trwały zarząd jednostkom oświatowym stanowią powierzchnię 1,9838 ha, natomiast innym jednostkom organizacyjnym 0,2863 ha. Łączna powierzchnia gruntów przekazanych w trwały zarząd to 2,2701 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy w wysokości 958,76 zł.

Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu są niewielkie, ponieważ nieruchomości przekazane w trwały zarząd wykorzystywane są w większości na cele związane z działalnością oświatową i przez to zwolnione z opłat z tego tytułu.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W latach 2023 - 2025 Gmina Dobiegniew nie planuje aktualizować opłaty.

IX. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie mieniem komunalnym to podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych mających na celu realizację funkcji społeczno - gospodarczego przeznaczenia tego mienia, gdzie organ wykonawczy pozostaje w pełni samodzielny. Obejmuje ono zadania wynikające z uchwał oraz zadania wynikające z przepisów prawa, tj. głównie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Dobiegniew gospodaruje Burmistrz zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz.U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj.: Dz. U z 2021 roku, poz. 2213);
- Uchwała Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 6 sierpnia 2013 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.
- Uchwała Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XL/239/13 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 6 sierpnia 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.
- Uchwała Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 30 września 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XL/239/13 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 6 sierpnia 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.
- Zarządzenie Nr 100/2022 Burmistrza Dobiegniewa z dnia 7 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia rocznych stawek czynszu za dzierżawę lub najem gruntów z gminnego zasobu nieruchomości.
- Zarządzenie Nr 104/2022 Burmistrza Dobiegniewa z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie zmiany załącznika nr 1 do Zarządzenia nr 100/2022 Burmistrza Dobiegniewa z dnia 7 listopada 2022 roku w sprawie ustalenia rocznych stawek czynszu za dzierżawę lub najem gruntów z gminnego zasobu nieruchomości.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a pkt 3 plan wykorzystania zasobu powinien zawierać program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Ustawodawca nie uszczegółowił jednak co powinien on zawierać. Na potrzeby sporządzenia niniejszego przyjęto jako wyznacznik, czynności jakie składają się na gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Są to w szczególności:

- a) ewidencjonowanie nieruchomości;
- b) wycenę nieruchomości;
- c) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- e) współpracę ze Skarbem Państwa;
- f) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- g) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości;
- h) podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- i) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- j) sporządzanie planów wykorzystania zasobu;
- k) przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości.

X. ZAKOŃCZENIE

Opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań w tym zasobie, przy czym plan ten może być modyfikowany w zależności od potrzeb, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.