

**Zarządzenie nr RO.0050.3.2023**

**Burmistrza Dobrej**

z dnia 10 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) zarządzam, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobra na lata 2023 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.**

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej, Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ  
DOBREJ**

*Tadeusz Gehler*

## PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRA NA LATA 2023-2025

### Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

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 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
  - 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 osiągniętych 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.

### I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 502 działek o łącznym obszarze 1.797.174 m<sup>2</sup>, w tym:

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o łącznym obszarze 47.265 m<sup>2</sup>,
- drogi gminne o łącznym obszarze 1.121.542 m<sup>2</sup>.

Gmina Dobra nie posiada gruntów oddanych w trwały zarząd.

Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 zawarte jest w załączniku nr 1 do niniejszego planu.

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zawarte jest w załączniku nr 2 do niniejszego planu.

### II. Prognoza

#### 1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2023-2025 przewiduje się możliwość udostępniania w zakresie różnych form zbywania przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami tj. zbycie w formie przetargowej, bezprzetargowej, najem, użyczenie, wdzierżawienie zarówno na cele rolnicze jak i pozarolnicze, nieruchomości wchodzących w skład zasobu w zależności od zainteresowania nieruchomościami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w odpowiedzi na składane wnioski.

W latach 2023-2025 zakłada się kontynuację umów dzierżaw nieruchomości gruntowych oraz najmu lokali użytkowych. Powierzchnia wdzierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów.

Nie przewiduje się w latach 2023-2025 zmniejszenia zasobu nieruchomości oddanego w użytkowanie wieczyste przez gminę. Zasób ten może jednak ulec zmniejszeniu na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zgodnie z aktualnymi przepisami w tym zakresie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dobra przewidywane jest m. in. w związku z realizacją zadań własnych, realizacją inwestycji celu publicznego, a także w związku z wynikiem podjętych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego (komunalizacja mienia Skarbu Państwa). Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych na ten cel.

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

Rodzaj wydatków:	Planowane wydatki		
	2023 rok	2024 rok	2025 rok
- wycena nieruchomości, - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępnienia, - opłaty notarialne i sądowe, - opłaty na ogłoszenia prasowe, - inne.	50 500 zł	52 000 zł	54 000 zł

W roku 2023 szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 50 500 zł. i uzależnione będą od potrzeb związanych z realizacją przez gminę przyszłych zadań określonych w uchwałach budżetowych. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Przewiduje się, że w latach 2024 i 2025 poziom wydatków ponoszonych przez gminę z tytułu przygotowania nieruchomości do udostępnienia związanych z wyceną nieruchomości, usługami geodezyjnymi, opłatami notarialnymi i sądowymi, ogłoszeniami prasowymi ulegnie wzrostowi z uwagi na wzrost cen usług i opłat.

## **3. Prognoza wpływów osiągniętych z gospodarowania zasobem nieruchomości Gminy**

### **Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2023-2025:**

W roku 2023 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Dotychczas obowiązujące stawki obowiązują od roku 2009 i wymagają korekty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

### **Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2023-2025**

Nie przewiduje się wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2023-2025.

### **Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego**

W latach 2023-2025 wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności będą zależały od bieżących możliwości i potrzeb gminy. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, rokowań oraz w drodze bezprzetargowej w przypadku spełnienia warunków przez wnioskodawców przewidzianych prawem.

W latach 2023-2025 przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

## **Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

W roku 2023 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gmina Dobra nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd, w związku z tym nie pobiera opłat z tego tytułu. W latach 2023-2025, po przeprowadzeniu analizy prawnej, planowane jest zainicjowanie procedury związanej z oddaniem placówkom oświatowym wykorzystywanym przez nich mienia w trwały zarząd.

### **Dochody z dzierżawy i najmu lokali użytkowych**

W 2023 r. planuje się uzyskać dochód w wysokości 83 000,00 zł (na podstawie analizy lat ubiegłych, waloryzacji czynszów oraz rozpoczętych procedur związanych z oddaniem nieruchomości w najem lub dzierżawę) z tytułu dzierżawy i najmu lokali użytkowych.

W latach 2024-2025 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2023 r.

### **III. Program zagospodarowania zasobu nieruchomości**

Gmina Dobra gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także realizacji zadań publicznych.

W latach 2023-2025 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości między innymi w drodze przetargu oraz w drodze sprzedaży bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2023-2025, po przeprowadzeniu analizy prawnej, planowane jest zainicjowanie procedury związanej z oddaniem placówkom oświatowym wykorzystywanego przez nich mienia w trwały zarząd.

Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użytkowania wieczyste, użyczenie, zamianę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na wniosek zainteresowanych stron. Zakłada się także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu lokali użytkowych. Umowy obejmować będą tylko te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub sprzedaż.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Dobra nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy i stanowi niewielką podstawę do opracowania założeń budżetowych na poszczególne lata. W stosunku do każdej nieruchomości z zasobu gminnego rozstrzygnięcia co do sposobu i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie każdorazowo biorąc pod uwagę uwarunkowania prawne i ekonomiczne.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w szczególności w oparciu o zapisy cytowanej powyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr XXIV/185/09 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 czerwca 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 147, poz. 2480 ze zm.).

**BURMISTRZ  
DOBREJ**

*Tadeusz Gebler*