

**ZARZĄDZENIE NR 39/25
BURMISTRZA KRUSZWICY**

z dnia 24 lutego 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica na lata
2025-2027.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.), oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica na lata 2025-2027”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Organizacyjnego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Kruszwicy

Mikołaj Bogdanowicz

Załącznik do Zarządzenia nr 39/25
Burmistrza Kruszwicy
z dnia 24 lutego 2025 r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica na lata 2025 – 2027

I. Wprowadzenie

Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica na lata 2025-2027 stanowi art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.zm.).

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Wykorzystanie zasobu Gminy Kruszwica będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawach oraz zgodnie z uchwałami w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości gruntowych.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn.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.

Według stanu na dzień **31.12.2024 r.**, Gmina Kruszwica jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntów o łącznej powierzchni **668,6167 ha**. W skład gminnego zasobu wchodzi nieruchomości o różnym przeznaczeniu: użytki rolne, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, grunty pod wodami, nieużytki, grunty pod drogami, tereny mieszkaniowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny przemysłowe i tereny różne.

Gmina Kruszwica jest użytkownikiem wieczystym gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa o pow. **30,2354 ha**.

Grunty gminne o łącznej powierzchni **44,6570 ha** oddane są w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym i nie wchodzą w skład zasobu gruntów gminnych.

Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste jest prowadzone i na bieżąco aktualizowane na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami.

III. Prognoza dotycząca udostępnienia gminnego zasobu nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu na lata 2025-2027

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, służebności, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Zbycie nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych będzie odbywać się na podstawie wpływających wniosków.

Gmina Kruszwica wydierżawia grunty z przeznaczeniem pod ustawienie garaży o konstrukcji lekkiej, pod działalność gospodarczą, pod ogródki owocowo-warzywne, na cele rolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W latach 2025-2027 przewiduje się kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. W przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy. Liczba ta będzie zależna od ilości wpływających wniosków.

Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Kruszwica na lata 2025-2027 następować będzie w drodze kupna, darowizny, w drodze spadku, zamiany lub innych form przewidzianych prawem (w tym nieodpłatnego przejmowania od KOWR, PKP SA, Skarbu Państwa i innych jednostek samorządu terytorialnego), w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacji celów publicznych nałożonych na gminę.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kruszwica będzie następować poprzez komunalizację dróg gminnych oraz innych nieruchomości, – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W okresie 2025-2027 do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości z mocy prawa oraz służące realizacji zadań własnych gminy.

Powierzchnia gruntów, które mogą wejść do gminnego zasobu jest na chwilę obecną trudna do określenia.

IV. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z gminnego zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do gminnego zasobu

Zakłada się, że w latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu planuje się następujące wydatki:

- koszty za wykonanie operatów szacunkowych określających wartości nieruchomości dot. zbycia, nabycia, w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- koszty usług geodezyjnych związanych z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i nabycia oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- opłaty za udostępnianie materiałów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży czy nabyciu nieruchomości;
- opłaty postępowania sądowego oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych; (opłaty przewidziane są na pokrycie kosztów postępowania wieczystoksięgowego, związanego z zakładaniem ksiąg wieczystych, wpisów własności, hipotek itp. oraz ewentualnych postępowań cywilnych),
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy, najmu i użyczenia oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- koszty związane z nabyciem spadku,
- odszkodowania za grunty przejęte z mocy prawa pod drogi gminne,
- opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Kruszwica.

Zakłada się, iż w okresie objętym niniejszym planem wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu przewiduje się utrzymać wydatki w kolejnych latach na poziomie nie mniejszym od poziomu budżetu za rok 2024.

V. Prognoza dotycząca wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Kruszwica oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości wraz z prognozą dotyczącą aktualizacji tych opłat.

Użytkowanie wieczyste

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w 2024 r. wyniosły 42 536,60 zł. W okresie objętym opracowaniem nie wyklucza się przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W sytuacji kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana, wobec czego poziom wpływów z tytułu opłat rocznych może w okresie obowiązywania planu systematycznie rosnąć.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od dokonywanych postępowań dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Wpływy z tytułu rocznej opłaty przekształceniowej, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych w roku 2024 wyniosły 27 474,96 zł.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów.

W związku z powyższym, dotychczasowi użytkownicy wieczysti, za nabycie prawa własności zobowiązani są przez 20 lat, licząc od dnia przekształcenia uiszczać opłatę przekształceniową, w miejsce dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste. Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa).

Prognozuje się, że w latach obowiązywania niniejszego planu wpływy mogą systematycznie się zmniejszać z uwagi na uiszczenie opłat jednorazowych oraz korzystanie przez właścicieli z ustawowych bonifikat.

Trwały zarząd

Na chwilę obecną 2 nieruchomości stanowiące własność Gminy Kruszwica zostały oddane w trwały zarząd gminnym jednostką organizacyjnym. Trwały zarząd został ustanowiony nieodpłatnie na rzecz jednostek oświatowych.

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 27 października 2020 roku o finansowaniu zadań oświaty, szkoły i placówki publiczne, w tym przedszkola są zwolnione z podatków oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, w związku z czym Gmina Kruszwica nie posiada dochodów z tytułu trwałego zarządu.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zagospodarowanie nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica będzie odbywać się w zgodzie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie przepisów prawa oraz z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności.

Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone do realizacji zadań własnych gminy. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kruszwica na lata 2025-2027 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie.