

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234).

Zgodnie z art. 24 ust.1. wyżej wymienionej ustawy 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Gorzów Śląski gospodaruje Burmistrz Gorzowa Śląskiego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przy uwzględnieniu potrzeb mieszkańców gminy i realizacji zadań publicznych.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, 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, składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości na rzecz Gminy Gorzów Śląski oraz o wpis w księdze wieczystej, a ponadto między innymi na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan ten zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) 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 zasobu nieruchomości Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2023 określa jedynie główne kierunki działań. W odniesieniu do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę, najem, użyczenie, itp. Wykorzystanie zasobu nieruchomości odbywać się będzie zgodnie z wiążącymi Burmistrza Gorzowa Śląskiego ustaleniami wynikającymi z uchwał Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego na poszczególne lata, w tym w szczególności uchwał budżetowych.

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

Gmina Gorzów Śląski wg stanu na dzień 01-01-2021r. jest właścicielem (w 100 %) gruntów o powierzchni 418,0520 ha i współwłaścicielem (w różnych częściach) gruntów o powierzchni 4,1063 ha, w tym:

| Lp. | Nr Grupy i opis sposobu zagospodarowania | Powierzchnia w ha |
|-----|---|-------------------|
| 1 | III/2 grunty zabudowane | 20,8873 |
| 2 | III/3 drogi | 290,1648 |
| 3 | III/4 grunty użytkowane rolniczo, lasy | 68,5728 |
| 4 | III/5 tereny zieleni | 1,0879 |
| 5 | III/6 obiekty sportowe | 12,5129 |
| 6 | III/7 cmentarze komunalne | 1,9626 |
| 7 | III/8 grunty pod zabudowę | 2,3697 |
| 8 | III/12 tereny kolejowe | 12,7974 |
| 9 | III/3a drogi nieuregulowany stan prawny | 0,0195 |
| 10 | III/11a grunty różne nieuregulowany stan prawny | 1,0900 |
| | Razem (Lp. 1-10) : | 411,4649 |
| 11 | III/1 grunty oddane w wieczyste użytkowanie | 3,7328 |
| 12 | III/14 grunty oddane w trwały zarząd | 2,8543 |
| | Razem grunty: (łącznie z gruntami w trwałym zarządzie i gruntami oddanymi w wieczyste użytkowanie) | 418,0520 |
| 13 | III/2-1 grunty zabudowane we współwłasności | 2,7944 |
| 14 | III/11-1 grunty różne we współwłasności | 1,3119 |
| | Razem grunty we współwłasności: | 4,1063 |

Grunty oddane w wieczyste użytkowanie stanowią powierzchnię 3,7328 ha.

III. Prognoza udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości.

1. Zbywanie nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą przydatne na realizację zadań własnych gminy, bądź przeznaczone pod inwestycje gminne, mogą być przedmiotem zbycia.

Zbywanie nieruchomości odbywać się będzie za zgodą Rady Gminy Gorzowa Śląskiego wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2021-2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

| Lp. | Nr działki | Powierzchnia w ha | Obręb | Położenie nieruchomości |
|-----|------------|-------------------|---------------|--|
| 1. | 2121 | 0,1049 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Ks. Józefa Olszoka |
| 2. | 2119 | 0,0924 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Ks. Józefa Olszoka |
| 3. | 2117 | 0,0041 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Ks. Józefa Olszoka |
| 4. | 338 | 0,2064 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Zielona |
| 5. | 982 | 0,0555 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Rynek 12 |
| 6. | 1104 | 0,0310 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Józefa Lompy 1 |
| 7. | 1015 | 0,0426 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Kościelna 7 |
| 8. | 779 | 0,2422 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Stanisława Moniuszki 2 |
| 9. | 727 | 0,1174 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Byczyńska 12 |
| 10. | 332/1 | 0,1085 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 11. | 332/2 | 0,1038 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 12. | 332/4 | 0,0931 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 13. | 332/5 | 0,0283 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 14. | 332/6 | 0,0926 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 15. | 332/7 | 0,1150 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia 36 |
| 16. | 614 | 0,0522 | Więckowice | Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia |
| 17. | 952 | 0,0855 | Zdziechowice | Zdziechowice |

| | | | | |
|-----|---------|--------|--------------|--------------|
| 18. | 953 | 0,0852 | Zdziechowice | Zdziechowice |
| 19. | 954 | 0,0849 | Zdziechowice | Zdziechowice |
| 20. | 279/27 | 0,4292 | Kozłowice | Kozłowice |
| 21. | 448/1 | 0,2670 | Pawłowice | Pawłowice |
| 22. | 372/2 | 0,0353 | Pawłowice | Pawłowice |
| 23. | 309 | 0,0500 | Pawłowice | Pawłowice 54 |
| 24. | 323/1 | 0,2064 | Pawłowice | Pawłowice 72 |
| 25. | 2 | 0,2232 | Skrońsko | Skrońsko |
| 26. | 3 | 0,2668 | Skrońsko | Skrońsko 26 |
| 27. | 99 | 0,2300 | Pakoszów | Pakoszów 8 |
| 28. | 669/30 | 0,0300 | Jamy | Jamy 37 a |
| 29. | 15/8 | 0,0382 | Jamy | Jamy |
| 30. | 735/130 | 0,0470 | Jamy | Jamy |
| 31. | 734/130 | 0,0800 | Jamy | Jamy |
| 32. | 732/130 | 0,0785 | Jamy | Jamy |
| 33. | 728/130 | 0,0889 | Jamy | Jamy |
| 34. | 730/130 | 0,0691 | Jamy | Jamy |
| 35. | 15/6 | 0,0248 | Jamy | Jamy |

Nieruchomości, w skład, których wchodzi lokale mieszkalne będą sprzedawane z uwzględnieniem pierwszeństwa na rzecz ich najemców.

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości. Na dzień 01-01-2021r. formy i wielkość udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy oraz prognoza wpływów z tych tytułów w latach 2021-2023 przedstawiają się następująco:

a) **Dzierżawa** gruntów stanowi łącznie powierzchnię 16,3124 ha. W latach 2021-2023 planowane jest utrzymanie na takim samym poziomie wielkość powierzchni gruntów, na które zostały dotychczas zawarte umowy dzierżawy. Z tego tytułu planuje się

wpływy w wysokości: w roku 2021 – 40.000 zł, 2022 – 40.000 zł, 2023 – 40.000 zł. Nie przewiduje się aktualizacji opłat w czasie trwania umów dzierżawy, z wyjątkiem umowy pod bazę telefonii komórkowej - czynsz będzie waloryzowany corocznie o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni oraz umów dzierżawy zawartych na łączny okres dzierżawy 10 lat, po 5 latach trwania umowy dzierżawy.

- b) **Użyczenie** nieruchomości obejmuje łącznie powierzchnię 21,5383 ha. W latach 2021-2023 planowane jest utrzymanie na takim samym poziomie wielkość powierzchni oddanej w użyczenie. Cechą użyczenia nieruchomości jest jej nieodpłatna forma, w związku z tym nie ma wpływów z tego tytułu i nie przewiduje się ich aktualizacji.
- c) **Prawo użytkowania** gruntów na rzecz Polskiego Związku Działkowców obejmuje powierzchnię - 2,7026 ha jest ustanowione nieodpłatnie, w związku z tym nie ma wpływów z tego tytułu i nie przewiduje się ich aktualizacji.
- d) **Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych** - gminny zasób lokalowy liczy 48 budynków. Jeden z nich jest wyłączony z użytkowania. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 8.721,95 m². Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych wynosi 853,44 m².

Nie przewiduje się większych zmian w liczbie i powierzchni oddanych w najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Zmiana może nastąpić poprzez sprzedaż lokali.

Planuje się wpływy z tytułu czynszu w wysokości:

- za lokale mieszkalne: 2021 r.- 385.000 zł, 2022 r. – 425.000 zł, 2023 r. - 469.000 zł,
- za lokale użytkowe: 2021 r.- 85.000 zł, 2022 r. – 86.000 zł, 2023 r. - 87.000 zł.

Czynsz będzie waloryzowany o co najmniej o wartość inflacji.

W przypadku wpływania wniosków o udostępnianie innych nieruchomości, nowe umowy będą podpisywane po przeprowadzeniu obowiązującej procedury w tym zakresie.

3. Nabywania nieruchomości do zasobu gminy.

W latach 2021-2023 planuje się nabywać kolejne nieruchomości do zasobu gminy. Nabywanie to planuje się w szczególności poprzez:

- a) **Komunalizację** mienia Skarbu Państwa, które z mocy prawa stanowi własność gminy. W zasobie nieruchomości znajdują się grunty o powierzchni 1,1095 ha o nieuregulowanym stanie prawnym, dla których należy wystąpić do Wojewody o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie prawa własności lub współwłasności tych nieruchomości.
- b) **Darowizny** na rzecz gminy. W szczególności grunty pod drogami gminnymi publicznymi i wewnętrznymi lub grunty pod budynkami użyteczności publicznej, które służą ogółowi mieszkańców, na wniosek osób zainteresowanych zbyciem gruntów.

- c) **Spadkobrania** nieruchomości opuszczonych, których właściciele zmarli nie pozostawiwszy spadkobierców, nie jest opłacany od tych nieruchomości podatek na rzecz gminy.
- d) **Odpłatne nabycie prawa własności** nieruchomości, które są niezbędne do zaspakajania potrzeb społeczności lokalnej, realizacji inwestycji gminnych, na poszerzenie dróg gminnych publicznych i wewnętrznych, wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownie wody, kanalizacji sanitarnej). Dopuszcza się również możliwość nabywania prawa własności nieruchomości poprzez zamianę. Planuje się nabycie działek:

| Lp. | Nr działki | Powierzchnia w ha | Obręb | Położenie nieruchomości | Cel nabycia |
|-----|----------------|-------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | 1728 | 0,0020 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Krasickiego | Poszerzenie drogi gminnej |
| 2. | 1729 | 0,0064 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Krasickiego | Poszerzenie drogi gminnej |
| 3. | 1761 | 0,0112 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Stawowa | Poszerzenie drogi gminnej |
| 4. | 1690 | 0,0535 | Gorzów Śląski | Gorzów Śląski ul. Oleska | Pod ścieżkę rowerową |
| 5. | 446/1 | 0,0507 | Pawłowice | Pawłowice | Poszerzenie drogi gminnej |
| 6. | 324/64 - część | 0,0100 | Jastrzygowice | Jastrzygowice | Przepompownia kanalizacji sanitarnej |
| 7. | 369/218- część | 0,0025 | Jastrzygowice | Jastrzygowice | Przepompownia kanalizacji sanitarnej |
| 8. | 535/77 | 0,0010 | Kozłowice | Kozłowice | Przepompownia kanalizacji sanitarnej |

IV. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz ich nabywanie wymaga poniesienia wydatków między innymi na: sporządzanie operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości zbywanych i nabywanych, ogłaszanie w prasie wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem i użyczenie, ogłaszanie w prasie ogłoszeń o przetargach na nieruchomości, usługi geodezyjne dotyczące przebiegu granic, podziałów geodezyjnych, koszt sporządzenia wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, opłaty sądowe, opłaty notarialne.

Szacuje się, że poziom tych wydatków wyniesie: 2021 r. – 98.000 zł, 2022 r. – 111.000 zł, 2023 r. – 123.000 zł.

Wydatki te nie obejmują ceny zakupu nieruchomości. Cena ta będzie określona w umowie notarialnej kupna-sprzedaży. Wysokość wydatków na zakup nieruchomości będzie zależna od ilości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w uchwale budżetowej w danym roku.

V. Prognoza przekształcania i sprzedaży prawa wieczystego użytkowania, ustanawiania trwałego zarządu, wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz ich aktualizacja.

1. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.) oraz dokonaniem na jej podstawie przekształceniem – prognozuje się na lata 2021-2023 następujące wpływy związane z użytkowaniem wieczystym:

- a) z tytułu rozłożonej w czasie opłaty przekształceniowej (dotyczącej dwóch nieruchomości) – w łącznej wysokości 108,74 zł płatne co roku przez 20 lat (roszczenie o zapłatę w/w należności podlega ujawnieniu w księdze wieczystej),
- b) z tytułu jednorazowej opłaty przekształceniowej (dotyczącej jednej nieruchomości o powierzchni 0,0475 ha, – w łącznej wysokości 3.302,20 zł,
- c) z tytułu opłaty rocznej od gruntów stanowiących własność Gminy oddanych w wieczyste użytkowanie o łącznej powierzchni 3,7328 ha. - w łącznej wysokości 9.516,83 zł.

Nie prognozuje się kolejnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego po aktualizacji dokonanej w dniu 31.12.2018 r.

Nie prognozuje się sprzedaży prawa wieczystego użytkowania i w związku z tym nie prognozuje się z tego tytułu wpływów.

2. **Trwały zarząd** ustanowiono na gruntach o łącznej powierzchni 2,8543 ha na rzecz jednostek organizacyjnych gminy.

Planuje się w latach 2021-2023 oddanie w trwały zarząd następujących nieruchomości:

| Lp. | Miejscowość | Nr działki | Powierzchnia w ha | Jednostka organizacyjna |
|-----|-----------------------------------|------------|-------------------|---|
| 1. | Gorzów Śląski ul. Chopina 6 | 2020 | 0,5060 | Publiczny Żłobek „Iskierka” w Gorzowie Śląskim |
| 2. | Gorzów Śląski ul. Byczyńska 13 | 764 | 1,2880 | Publiczna Szkoła Podstawowa w Gorzowie Śląskim |
| 3. | Uszyce 35 | 1095 | 1,0100 | Publiczna Szkoła Podstawowa w Gorzowie Śląskim |

| | | | | |
|----|-----------------|---------|--------|---|
| 4. | Zdziechowice 98 | 463 | 0,8800 | Przedszkole Publiczne w Zdziechowicach |
| 5. | Jamy 61 | 736/130 | 0,2390 | Przedszkole Publiczne w Kozłowicach |

Oddanie w trwały zarząd nieruchomości w/w wymaga uprzednio złożenia wniosków dyrektorów jednostek organizacyjnych oraz dokonania podziału geodezyjnego działek i inwentaryzacji budynków.

Nie prognozuje się wpływów z tego tytułu trwałego zarządu (placówki oświatowe są zwolnione z opłat), a co się z tym wiąże nie prognozuje się aktualizacji opłat z tego tytułu.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Gorzów Śląski przebiegać będzie na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przy zastosowaniu zasad racjonalnej gospodarki, z uwzględnieniem wniosków społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Możliwa jest zmiana sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

Nieruchomości z zasobu będą sprzedawane na podstawie osobnych uchwał Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego.

Dzierżawa i najem nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywać się będzie w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim nr XXV/182/2013 z dnia 6 marca 2013r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski na okres dłuższy niż 3 lata oraz uchwałą nr XXV/197/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 25 lutego 2021r. w sprawie zmiany uchwały nr XXV/182/2013 z dnia 6 marca 2013r.

Po upływie 10 lat dzierżawy przedłużenie umowy dzierżawy następować będzie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego w odrębnej uchwale.

Użyczenie nieruchomości następować będzie zgodnie z właściwymi przepisami.

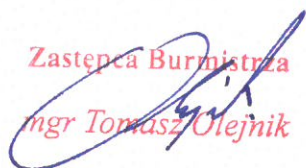
Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd odbywać się będzie na podstawie decyzji wydawanych przez Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

Wynajmowanie lokali mieszkalnych odbywać się będzie zgodnie z uchwałą nr XXVIII/191/2016 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu na lata 2014-2021.

Wynajmowanie lokali użytkowych odbywać się będzie zgodnie z uchwałą nr III/19/2006 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi mienie komunalne.

Udostępnienie nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych przebiegać będzie w sposób zgodny z ustaleniami zawartymi w niniejszym planie oraz z zastosowaniem obowiązujących przepisów prawa. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości gminnych zależnie od celów i zadań ustalonych m.in. w dokumentach planistycznych, strategicznych oraz w celu realizacji inwestycji wprowadzonymi do wykonania w uchwale budżetowej.

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gorzów Śląski określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem i może ulec zmianie.

Zastępca Burmistrza

mgr Tomasz Olejnik

