

ZARZĄDZENIE NR 79/2025
WÓJTA GMINY ZBICZNO

z dnia 17 kwietnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Zbiczno na lata 2025-2027.

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz.1465 z późn. zm.), art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Wójt Gminy Zbiczno zarządza, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej, Budownictwa i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Zbiczno

Magdalena Golubska

Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Zbiczno oraz oddanych w użytkowanie wieczyste - na lata 2025 - 2027

I. Podstawa prawna.

1. Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

2. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma 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.

- 3. Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata: 2025, 2026 i 2027, w formach prawnych przewidzianych w ustawach: z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

- 1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
 - 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
 - 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności
 - 5) współpracy z innymi organami, które na mocy przepisów odrębnych gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
 - 6) zbywaniu oraz nabywaniu, za zgodą wojewody nieruchomości do zasobu;
 - 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość wymagana jest zgody Rady Gminy;

- 8) 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie;
 - 9) składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej
2. Ewidencja Mienia Gminy Zbiczno prowadzona jest w formie elektronicznej - w programie STW+ firmy RADIX, funkcjonującym w otoczeniu innych programów tj.: RADIX MKO+.
 3. W/w ewidencja obejmuje zarówno ewidencję nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości oraz ewidencję środków trwałych - gruntów. Na podstawie prowadzonej bazy można określić m.in. jednostkę władającą daną nieruchomością oraz podstawę władania czy wartość, powierzchnię jak i ilość działek stanowiących zasób gminy oraz działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

III. Wielkość zasobu Gminy Zbiczno

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Zbiczno oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu **na dzień 31 grudnia 2024 roku:**

Tabela 1. Zestawienie powierzchni nieruchomości stanowiących własność i będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Zbiczno wobec powierzchni administracyjnej Gminy Zbiczno

Zasób nieruchomości Gminy Zbiczno			
Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1.	Własność	215,8354	620
2.	Użytkowanie wieczyste na własności Skarbu Państwa	4,7627	5
Razem		219,9981	625

Tabela 2. Zestawienie powierzchni nieruchomości stanowiących własność Gminy Zbiczno i oddanych w użytkowanie wieczyste wobec powierzchni administracyjnej Gminy Zbiczno

Nieruchomości będące własnością Gminy Zbiczno oddane w użytkowanie wieczyste			
Lp.	Status użytkownika wieczystego	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1.	Osoby fizyczne	3,3270	8
2.	Osoby prawne	0,1500	1
Razem		3,4770	9

Tabela 3. Podział zasobu Gminy Zbiczno według przeznaczenia

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w ha
Tereny rolne (grunty orne, pastwiska, nieużytki, łąki, rowy)	70,9692
Tereny leśne (lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione)	19,5882
Tereny zabudowane (tereny mieszkaniowe, przemysłowe, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjno-wypoczynkowe, inne zabudowane, przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, inne komunikacyjne)	23,6592
Grunty pod wodami	0,35
Drogi	105,4315
Razem	219,9981

Tabela 4. Podział zasobu Gminy Zbiczno według obrębów ewidencyjnych

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia użytków w ha
Ciche (nr 0001)	6,6131
Czysteblota (nr 0002)	1,9143
Gaj-Grzmięca (nr 0003)	0,77
Koń (nr 0004)	9,63
Lipowiec (nr 0005)	3,9796
Najmowo (nr 0006)	7,5167
Pokrzydowo (nr 0007)	29,618
Równica (nr 0008)	0,6969
Strzemiuszczek (nr 0009)	2,1511
Sumowo (nr 00010)	12,9309
Sumówko (nr 0011)	59,3071
Szramowo (nr 0012)	19,8366
Zastawie (nr 0013)	3,2904
Zbiczno (nr 0014)	48,6304
Żmijewko (nr 0015)	13,1130
Razem	219,9981

IV. Prognoza

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się w formie przetargowej i bezprzetargowej. Gmina Zbiczno posiada w swoim zasobie obszary, które

w latach 2025-2027 przewidziane są do udostępnienia zarówno poprzez ich wdzierżawienie, wynajęcie, użyczenie lub oddanie w trwały zarząd.

Tabela 5. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu

Lp	Tytuł prawny do nieruchomości	2025 rok	2026 rok	2027 rok
		Ilość działek	Ilość działek	Ilość działek
1	Trwały zarząd	-	-	-
2	Dzierżawa / najem	23	23	23
3	Użyczenie	9	8	7
4	Administracja / zarządzanie	1	1	1
Razem				

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2025-2027 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na dany rok.

Tabela 6. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu gminy Zbiczno

Lp	Sposób – tryb nabycia nieruchomości	2025 rok	2026 rok	2027 rok
		Ilość działek	Ilość działek	Ilość działek
1.	Kupno / darowizna	5	4	3
2.	Z mocy prawa – art. 98 ugn – pod drogi publiczne	4	4	5
3.	Z mocy prawa – SPEC ustawa – pod drogi publiczne	0	0	0

4.	Zamiana	0	0	0
5.	Wykonanie prawa pierwokupu	0	0	0
6.	Komunalizacja	0	0	0
7.	Z mocy prawa – art.73 przepisów wprowadz. ustawy reform.adm.publ.	0	0	0
8.	Spadkobranie	0	0	0
9.	Zasiedzenie	0	0	0
10.	Rozwiązanie użytkowania wieczystego	0	0	0
Razem		9	8	8

3. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Usługi w zakresie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb określenia wartości nieruchomości nabywanych i zbywanych przez Gminę Zbiczno zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

Rok	2025	2026	2027
Kwota [zł]	2.500,00	3.000,00	5.000,00

4. Poziom wpływów osiągniętych z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości zasobu.

Tabela 7. Poziom wpływów osiągniętych z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości zasobu

Rok	2025	2026	2027
Dzierżawa gruntów [zł]	129 880,15	135 000,00	135 000
Najem lokali mieszkalnych, usługowych i powierzchni hali pod banery reklamowe [zł]	63 752,64	65 000,00	65 000,00
Sprzedaż nieruchomości [zł]	500 000,00	500 000,00	300 000,00

Planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży w drodze przetargu:

1) działki na cele mieszkaniowe:

- działki nr 166/64, 166/13, 166/14, 166/67 objęte mpzp w miejscowości Zbiczno
- działka nr 20 w miejscowości Tomki
- działki nr 283/1 i 283/4 w miejscowości Sumówko
- działka nr 210/2 w miejscowości Żmijewko

2) działki na cele usługowe nr 166/25, 166/42 objęte mpzp w miejscowości Zbiczno

W latach 2026 – 2027 planuje się uzyskać dochody ze sprzedaży nieruchomości, które nie zostaną zbyte w roku 2025r. Wzrost lub spadek dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości oraz od popytu na rynku nieruchomości.

Rok	2025	2026	2027
Kwota [zł]	500.000,00	600.000,00	700.000,00

5. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Tabela 8. Szacowane wpływy osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Rok	2025	2026	2027
Użytkowanie wieczyste	21 685,42	21 685,42	21 685,42
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	1 220,95	1 220,95	1 220,95
Trwały zarząd nieruchomości gminnych	0	0	0

6. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

- 1) Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.
- 2) W okresie prognozy przewiduje się przeprowadzanie aktualizacji opłat i stawek opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności tych nieruchomości, co do których obowiązująca stawka opłaty jest nieadekwatna do sposobu korzystania z nieruchomości. Aktualizacja opłat zależna będzie od przyznawanych środków na ten cel w budżetach gminy w poszczególnych latach prognozy. Z uwagi na rozdrobnienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ich różnorodność, nie jest możliwe jednoznaczne określenie przewidywanego przychodu z dokonanych aktualizacji opłat rocznych w poszczególnych latach prognozy. Niemożliwe jest również wskazanie ilości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, co do których wydane zostaną decyzje o przekształceniu w prawo własności, bądź co do których nastąpi sprzedaż prawa własności, gdyż postępowania te wszczynane są wyłącznie na wniosek użytkownika wieczystego.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. W ramach programu zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, Wójt Gminy Zbiczno przewiduje między innymi czynności związane z:
 - wyceną nieruchomości zasobu,
 - systematycznym przeprowadzaniem oględzin nieruchomości celem określenia ich stanu zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania,
 - bieżącym naliczaniem opłat za udostępnianie nieruchomości zasobu wraz z przeprowadzaniem ewentualnej windykacji należności w przypadku niedotrzymania warunków umów przez podmioty,
 - kontynuacją trwających i podejmowaniem nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości (o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości w drodze komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej, regulacja stanu prawnego nieruchomości zasobu wraz z ich podziałem).
2. Przewiduje się przeprowadzanie procedur zbycia nieruchomości z zasobu, które są zbędne do realizacji zadań własnych gminy oraz tych, na które ze względu na ich zły stan techniczny i użytkowy ponoszone są znaczne nakłady finansowe. Dodatkowo przewiduje się również zagospodarowanie nieruchomości zasobu, nieprzewidzianych do zbycia, poprzez kontynuację zawartych i obowiązujących już umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, a także poprzez zawieranie nowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia bądź ustanawiania służebności zarówno gruntowych jak i przesylu.
3. Planuje się również pozyskiwanie nieruchomości do zasobu gminy i to zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie, jak również zmianę posiadanych praw do nieruchomości gminnych (z użytkowania wieczystego na własność). Realizacja tych planów wykonywana będzie w ramach dostępnych środków finansowych zaplanowanych do wykorzystania w budżecie w poszczególnych latach, a także w oparciu o przeprowadzane i przewidziane inwestycje gminne. Decyzje, co do sposobu zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Zbiczno, podejmowane są na bieżąco przez Wójta Gminy Zbiczno i Radę Gminy Zbiczno, w zależności od bieżących potrzeb, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem w pierwszej kolejności zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych gminnych.