

ZARZĄDZENIE Nr 0050.54.2021
Burmistrza Gorzowa Śląskiego
z dnia 6 kwietnia 2021r.

w sprawie: przyjęcia **„Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023”**

Na podstawie art. 30 ust. 2 punkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 25 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 234) **zarządza się, co następuje :**

§ 1

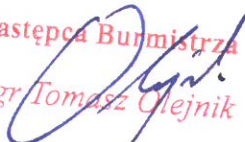
Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Leśnictwa i Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu i na tablicach informacyjnych.

Zastępca Burmistrza

mgr Tomasz Olejnik

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, wydzierżawianiu, 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 pozostawiający 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 trwałe 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.

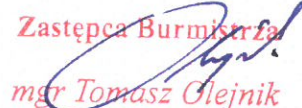
Oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd odbywać się będzie na podstawie decyzji wydawanych przez Burmistrza Gorzowa Śląskiego.

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