

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023-2025

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

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 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) 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, 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.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gorzów Śląski na lata 2023-2026 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, głównie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z przepisami wykonawczymi, kodeksu cywilnego.

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

1. Gminny zasób nieruchomości wg stanu na dzień 31-12-2022r. stanowią działki o łącznej powierzchni : 412,3171 ha w tym:
 - a) 410,4502 ha , dla których Gmina Gorzów Śląski jest właścicielem w 100 %
 - b) 4,1346 ha, dla których Gmina Gorzów Śląski jest współwłaścicielem (w różnych częściach).Zestawienie nieruchomości zawiera załącznik nr 1.
2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31-12-2022r. stanowią działki o łącznej powierzchni 3,7328 ha
Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera załącznik nr 2.
3. Zestawienie nieruchomości zasobu nie uwzględnia powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości, ponieważ barak tych danych w ewidencji gruntów i budynków.

III. Prognoza udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości.

4. 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 2023-2025 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.	338	0,2064	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Zielona
3.	1015	0,0426	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Kościelna 7
4.	779	0,2422	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Stanisława Moniuszki 2
5.	727	0,1174	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Byczyńska 12
6.	1453/3	0,0162	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
7.	1453/4	0,0423	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
8.	1453/5	0,1616	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
9.	1453/6	0,1622	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
10.	1455/3	0,2386	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
11.	1455/4	0,2386	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Powstańców Śląskich
12.	332/2	0,1038	Więckowice	Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia
13.	332/5	0,0283	Więckowice	Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia
14.	614	0,0522	Więckowice	Gorzów Śląski ul. Jana Jaronia
15.	952	0,0855	Zdziechowice	Zdziechowice
16.	953	0,0852	Zdziechowice	Zdziechowice
17.	954	0,0849	Zdziechowice	Zdziechowice
18.	279/27	0,4292	Kozłowice	Kozłowice
19.	448/1	0,2670	Pawłowice	Pawłowice
20.	372/2	0,0353	Pawłowice	Pawłowice

21.	309	0,0500	Pawłowice	Pawłowice 54
22.	323/1	0,2064	Pawłowice	Pawłowice 72
23.	2	0,2232	Skrońsko	Skrońsko
24.	3	0,2668	Skrońsko	Skrońsko 26
25.	222/65	0,1132	Skrońsko	Skrońsko 50 A
26.	669/30	0,0300	Jamy	Jamy 37 a
27.	15/8	0,0382	Jamy	Jamy
28.	735/130	0,0470	Jamy	Jamy
29.	734/130	0,0800	Jamy	Jamy
30.	732/130	0,0785	Jamy	Jamy
31.	728/130	0,0889	Jamy	Jamy
32.	730/130	0,0691	Jamy	Jamy
33.	15/6	0,0248	Jamy	Jamy
34.	167/4	0,1164	Nowa Wieś	Nowa Wieś

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

5. **Pozostałe formy udostępniania nieruchomości.** Na dzień 31-12-2022r. formy i wielkość udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Gorzów Śląski oraz prognoza wpływów z tych tytułów w latach 2023-2025 przedstawiają się następująco:

a) **Dzierżawa** gruntów stanowi łącznie powierzchnię 17,0238 ha. W latach 2023-2025 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 2023 – 27.800 zł, 2024 – 29.500 zł, 2025 – 30.500 zł. Przewiduje się aktualizację opłat w czasie trwania umów dzierżawy poprzez waloryzację każdego roku kalendarzowego w okresie do końca lutego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Natomiast waloryzacja czynszu dzierżawnego od gruntów rolnych ustalona w q pszenicy wynikać będzie z przemnożenia ilości q pszenicy przez średnią krajową cenę skupu pszenicy wskazaną w obwieszczeniach Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej za I i II półrocze poprzedniego roku.

- b) **Użyczenie** nieruchomości obejmuje łącznie powierzchnię 21,5383 ha. W latach 2023-2025 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. Prawo użytkowania gruntów o powierzchni 1,4622 ha na rzecz firmy Geotrans jest ustanowione odpłatnie. Nie przewiduje się aktualizacji opłat z tego tytułu.
- d) **Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych** - gminny zasób mieszkaniowy liczy 42 budynki. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 7.735,77 m². Liczba lokali użytkowych wynosi 31. Łączna powierzchnia użytkowa tych lokali równa się 1.413,19 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: 2023 r. – 448.000 zł, 2024 r. – 448.000 zł, 2025 r. – 448.000 zł,
 - za lokale użytkowe: 2023 r. – 129.684zł, 2024 r. – 136.320 zł, 2025 r. – 143.128 zł.

Nie przewiduje się aktualizacji opłat za lokale mieszkalne.

Czynsz za najem lokali użytkowych będzie waloryzowany każdego roku kalendarzowego w okresie do końca lutego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

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

6. **Nabywania nieruchomości do zasobu gminy.**

W latach 2023-2025 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 1,1291 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.	1619	0,0042	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
6.	1620	0,0218	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
7.	1621	0,0035	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
8.	1623	0,1323	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
9.	1497	0,0041	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski	Pod ścieżkę rowerową
10.	1563/2	0,2990	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski	Pod ścieżkę rowerową
11.	1622	0,0335	Gorzów Śląski	Gorzów Śląski ul. Towarowa	Pod ścieżkę rowerową
12.	446/1	0,0507	Pawłowice	Pawłowice	Poszerzenie drogi gminnej
13.	324/64 - część	0,0100	Jastrzygowice	Jastrzygowice	Przepompownia kanalizacji sanitarnej
14.	369/218- część	0,0025	Jastrzygowice	Jastrzygowice	Przepompownia kanalizacji

					sanitarnej
15.	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: 2023 r. – 70.000 zł, 2024 r. – 75.000 zł, 2025 r. – 80.000 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 wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, ustanawiania trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacja tych opłat.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495 z późn. zm.) oraz dokonaniem na jej podstawie przekształceniem – prognozuje się na lata 2023-2025 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 2,9979 ha. - w łącznej wysokości 5.034,68 zł.
 - d) Prognozuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w 2023r.

e) Prognozuje się sprzedaż w 2023r. prawa własności nieruchomości o powierzchni 0,7349 ha na rzecz jej użytkownika wieczystego i w związku z tym prognozuje się z tego tytułu wpływy w wysokości 155.000 zł.

2. **Trwały zarząd** ustanowiono na gruntach o łącznej powierzchni 2,6349 ha oraz w udziałach (4520/10000 części) na nieruchomości o powierzchni 0,1063 ha, na rzecz jednostek organizacyjnych gminy.

Planuje się w latach 2023-2025 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.	Uszyce 35	1095	1,0100	Publiczna Szkoła Podstawowa w Gorzowie Śląskim
3.	Zdziechowice 98	463	0,8800	Przedszkole Publiczne w Zdziechowicach
4.	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 wdzierżawiania 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 XXVII/220/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śląski zmienionej uchwałą nr XLII/326/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2022r. w związku z uchwałą nr XXVII/219/2021 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026 zmienionej uchwałą nr XLIII/337/2022 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 września 2022r.

Najem lokali użytkowych na okres powyżej 3 lat odbywać się będzie w oparciu o Uchwałę NR XLVI/358/2022 RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski

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.

B U R M I S T R Z

/-/ Rafał Kotarski