

## **Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Więcbork na lata 2021-2023**

### **1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Więcbork**

Zasobem nieruchomości Gminy Więcbork gospodaruje Burmistrz Więcborka na mocy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy 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.

Na mocy art. 25 ust. 2 i 2a ustawy przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy, a więc między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu przed uszkodzeniem, zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Więcbork, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wdzierzawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, a także oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd. Obrót nieruchomościami gminnymi regulują przepisy zawarte w ustawie o samorządzie gminnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksie cywilnym. W sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, niezbędne jest uzyskanie zgody Rady Miejskiej w Więcborku poprzez podjęcie stosownej uchwały. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Więcbork oraz o wpis w księgach wieczystych.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Więcborka w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

## **2. Cele opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości:**

- 1) Poprawa wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) Utrzymanie nieruchomości gminnych w zasobie oraz pozyskanie nowych gruntów dla realizacji celów publicznych;
- 3) Opracowanie rzetelnej ewidencji gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) Określenie zapotrzebowania na dane nieruchomości – np. tereny mieszkaniowe, usługowe – i wygospodarowanie takich gruntów;
- 5) Wskazanie terenów do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy;
- 6) Urealnianie opłat i czynszów;
- 7) Poprawne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu.

## **3. Stan gminnego zasobu nieruchomości**

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina Więcbork była właścicielem gruntów o ogólnej powierzchni 4 554 289 m<sup>2</sup> o wartości 12 735 510,51 zł. Gmina Więcbork jest również użytkownikiem wieczystym gruntów o łącznej powierzchni 3 407 m<sup>2</sup> o wartości 148 836 zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 47 662 m<sup>2</sup> gruntów o wartości 319 968 zł., w trwały zarząd oddanych było 81 120 m<sup>2</sup> gruntów o wartości 142 885,80 zł oraz lokal niemieszkalny nr 1 przy ul. Pocztovej 16b o pow. 115,72 m<sup>2</sup> o wartości 254 670 zł. Natomiast grunty o powierzchni 584 962 m<sup>2</sup> stanowiły przedmiot dzierżawy.

Gmina Więcbork prowadzi rejestr nieruchomości zbytych i nabytych w ciągu roku, przeprowadzany jest spis inwentaryzacyjny gruntów na ostatni dzień roku obrachunkowego, a także sporządzane są informacje o stanie mienia komunalnego. Gmina Więcbork uczestniczy również w projekcie Infostrady Kujaw i Pomorza realizowanym przy współpracy z Urzędem Marszałkowskim w Toruniu. W ramach modułu Systemu Informacji Przestrzennej planowane jest prowadzenie przez Urząd Miejski w Więcborku między innymi ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, ewidencji miejscowości, ulic i adresów oraz spraw związanych z planowaniem przestrzennym. Zgodnie z zaleceniami Regionalnej Izby Obrachunkowej w Bydgoszczy stworzono również ewidencję nieruchomości stanowiących własność Gminy Więcbork prowadzoną w programie księgowym środki trwałe. Baza będzie aktualizowana przez inspektora ds. gospodarki nieruchomościami. Prowadzone są również ewidencje gruntów wdzierżawionych, oddanych w trwały zarząd oraz użytkowanie wieczyste.

#### 4. Plan zbycia nieruchomości gminnych:

Plan	Rok		
	2021	2022	2023
Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze przetargu (przeznaczonych pod zabudowę)	0,6000 ha	0,7000 ha	0,8000 ha
Sprzedaż nieruchomości gruntowych w drodze bezprzetargowej	0,1000 ha	0,1000 ha	0,1000 ha
Sprzedaż nieruchomości lokalowych (mieszkalnych i użytkowych)	10 szt.	10 szt.	10 szt.
Sprzedaż/przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	0,0500 ha	0,0500 ha	0,0500 ha

#### 5. Planowane dochody z gospodarki nieruchomościami:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan dochodów na 2021r.	Plan dochodów na 2022r.	Plan dochodów na 2023r.
1	2	3	4	5
1.	Sprzedaż nieruchomości	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2.	Oplaty za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste	24 000,00	25 000,00	26 000,00
3.	Dochody z najmu i dzierżawy	500 000,00	510 000,00	520 000,00
4.	Oplaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	2 000,00	2 000,00	2 000,00
RAZEM:		<b>926 000,00</b>	<b>937 000,00</b>	<b>948 000,00</b>

#### 6. Poziom wydatków związanych ze zbywaniem oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę Więcbork

Wydatki związane ze sprzedażą oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, podziałów nieruchomości, sporządzenia

dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji o sprzedaży w prasie lokalnej. W budżecie corocznie przewiduje się również środki na zakup gruntów.

Planowane wydatki kształtują się następująco:

- 2021 rok – 120.000,00 zł,
- 2022 rok – 120.000,00 zł,
- 2023 rok – 130.000,00 zł.

## **7. Podstawa prawna gospodarowania nieruchomościami na terenie Gminy Więcbork**

Gmina Więcbork gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a przede wszystkim ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o przepisy miejscowe stanowione przez Radę Miejską w Więcborku. Wśród najważniejszych przepisów wymieniamy: Uchwałę Nr XXXII/283/2013 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Więcbork oraz wysokości stawek procentowych i warunków udzielania bonifikat, Uchwałę Nr XV/115/07 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 12 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania, najmu i użyczenia nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy na okres dłuższy niż trzy lata oraz Uchwałę Nr XXI/136/20 Rady Miejskiej w Więcborku w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Więcbork w związku z realizacją roszczeń wynikających z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **8. Najbliższe zadania w ramach gospodarowania nieruchomościami:**

- 1) W latach 2021-2023 przeprowadzona zostanie analiza gruntów stanowiących własność Gminy Więcbork celem wytypowania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz przygotowania ich do sprzedaży.
- 2) W roku 2021 wprowadzono nową stawkę czynszu za dzierżawę gruntów pod uprawy rolne na terenie gminy powyżej 1 ha. W roku 2022 planowane jest podwyższenie stawki czynszu za dzierżawę gruntów rolnych o powierzchni od 0,5 ha do 1 ha. Natomiast w roku 2023 nastąpi zmiana stawki czynszu za grunty pod działalność handlową. Poza tym przeanalizowane zostaną pozostałe obowiązujące stawki czynszu. Gmina prowadzi politykę stopniowego zwiększania stawek czynszu za dzierżawę gruntów, uwzględniając poziom stawek rynkowych.

- 3) Przeprowadzana będzie na bieżąco analiza nieruchomości stanowiących własność Gminy Więcbork pod kątem określenia działek możliwych do wydzierżawienia celem efektywniejszego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.
- 4) W latach 2021-2023 planuje się również przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości na terenie Gminy Więcbork. Aktualizacja przeprowadzona zostanie na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Gmina Więcbork wystąpi także w latach 2021-2023 z wnioskami do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Bydgoszczy o nieodpłatne przekazanie nieruchomości zajętych na cele publiczne oraz stanowiących drogi gminne.
- 6) Nabywanie nieruchomości do zasobu gminy następuje również w wyniku dalszej komunalizacji majątku. Przy komunalizacji majątku stronami postępowania o nabycie mienia komunalnego jest Skarb Państwa i gmina, a przedmiotem tego postępowania jest fakt przeniesienia własności nieruchomości ze Skarbu Państwa na gminę. Proces komunalizacji na terenie Gminy Więcbork jest nadal w toku.
- 7) Wpływ na kształtowanie mienia komunalnego ma także proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Przewiduje się dalszy proces przekształceń, w wyniku którego zmniejszy się wskaźnik gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 8) Planowane jest prowadzenie i aktualizacja ewidencji gminnego zasobu nieruchomości Gminy Więcbork w ramach projektu Infostrady Kujaw i Pomorza oraz wyjaśnienie i skorygowanie rozbieżności danych zawartych w ewidencji gruntów, księgach wieczystych i inwentaryzacji gruntów.
- 9) Przewiduje się sprzedaż nieruchomości gruntowych stanowiących podwórka gminne, o uregulowanym stanie prawnym, wraz z zlokalizowanymi na nich budynkami gospodarczymi.
- 10) Planowane jest również dalsze regulowanie spraw związanych z oddaniem nieruchomości w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych.

BURMISTRZ

*mgr Waldemar Kuszewski*