

**ZARZĄDZENIE NR I/207/2020**  
**WÓJTA GMINY DOBRE**  
z dnia 22 lipca 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.) zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre na lata 2020-2022 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierzam stanowisku ds. budownictwa i gospodarowania nieruchomościami.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dobre.

Wójt

Stefan Śpibida

Załącznik do zarządzenia  
Nr I/207/2020  
Wójta Gminy Dobre  
z dnia 22 lipca 2020 r.

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRE NA LATA 2020-2022**

Zgodnie z art.24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plany zawierają w szczególności:

**I.** Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

**II.** Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
- 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

**III.** Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Dobre na lata 2020-2022 określa główne kierunki związane z gospodarowaniem mieniem gminnym.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.) oraz uchwałą Nr IV/18/2011 Rady Gminy Dobre z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

### **I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRE**

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 124,2994 ha, w tym grunty:

- pod drogami 85,0741 ha,
- inne 32,3510 ha,
- skarbu państwa oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Dobre:
  - pod drogami 0,7192 ha,

- inne 6,1551 ha.
- 2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2019r. wynosiła 0,2386 ha.
- 3. Gmina Dobrze nie posiada gruntów oddanych w trwałe zarząd.

## **II. PROGNOZA**

### **1. UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA DO ZASOBU.**

#### **Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.**

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2020-2022 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), na podst. art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 z późn. zm.),
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu Gminy Dobrze, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2020-2022 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki w Bydgoszczy, sądy oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Gmina Dobrze zamierza w latach 2020 - 2022 nabyć do gminnego zasobu nieruchomości położone w obrębie Dobrze I, w szczególności część działki oznaczonej nr 358/5, obręb Dobrze I, celem powiększenia nieruchomości oznaczonej nr 358/4 i umożliwienia ustanowienia dostępu do drogi publicznej, do ul. Powstańców w Dobrem. Działka będąca własnością Gminy Dobrze obecnie nie posiada ustanowionego dostępu do drogi. Kolejną nieruchomością jaką Gmina Dobrze, zamierza nabyć jest nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym 81, obręb Dęby. Celem nabycia ww nieruchomości jest urządzenie na działce gminnej drogi wewnętrznej. Nabywanie innych nieruchomości będzie odbywało się w miarę potrzeb.

#### **Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości**

##### **1) Zbywanie nieruchomości.**

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Gmina Dobre w latach 2020-2022 zamierza sprzedać część nieruchomości oznaczonej nr 259, obręb Dęby, celem powiększenia i uregulowania granic pomiędzy nieruchomościami sąsiednimi oznaczonymi nr 80, nr 259 i nr 81, obręb Dęby.

Zbycie innych nieruchomości będzie odbywało się w miarę wpływających wniosków od podmiotów zewnętrznych i wyrażenia opinii o sprzedaży przez Radę Gminy Dobre.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.

Gmina Dobre obecnie nie posiada w zasobie lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Uchwałą Nr II/18/2018 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2018 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobre na lata 2019 - 2023. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## 2) Dzierżawa i najem.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020-2022 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych.

Gmina Dobre na dzień 31 grudnia 2019 r. miała zawarte 4 umowy dzierżawy gruntów rolnych i 7 umów dzierżawy gruntów i najmu pomieszczeń na cele nie rolne. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę i najem 7,1816 ha.

Nie przewiduje się w latach 2020-2022 większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów.

## 3) Użyczenie

Gmina Dobre może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2019 r. zawartych było 13 umów użyczenia na łączną powierzchnię 0,8544 ha.

## 4) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r., poz. 139 z późn. zm.) w roku 2019 z mocy w/w ustawy została przekształcona w prawo własności 1 nieruchomość z 4 lokalami mieszkalnymi. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności została uiszczona jednorazowo.

## 2. POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERTUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w latach 2020-2022 ok. 60 tys. zł.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;

- 2) sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- 5) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi,
- 6) utrzymania nieruchomości będących w zasobie,
- 7) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

### **3. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.**

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste stanowiących własność Gminy Dobre to kwota 595,71 zł. Wpływy w latach 2020-2022 przewidziane są na tym samym poziomie. Gmina Dobre nie posiada nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

### **4. PROGNOZA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.**

W roku 2020 obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

Ponieważ od ustalenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste upłynął okres 3 lat, rozważana jest sprawa aktualizacji opłaty w latach 2021-2022.

### **III. PROGNOZA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI**

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Dobre wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2020-2022 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków.

Działki będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania. Będą kontynuowane dotychczasowe umowy dzierżawy. Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Dobre w zakresie gospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.