

ZARZĄDZENIE NR 508/2023
WÓJTA GMINY MALECHOWO

z dnia 24 marca 2023 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2023-2025

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ustawy z dnia sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r., poz. 344) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Malechowo na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Malechowo

Radosław Nowakowski

Załącznik do zarządzenia Nr 508/2023
Wójta Gminy Malechowo
z dnia 24 marca 2023 r.

**Plan wykorzystania gminnego
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Malechowo
na lata 2023 - 2025**

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi przepis art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344).

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 ww. ustawy 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.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

1. ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
2. zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
3. sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;

4. zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
5. wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
6. zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
7. wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
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 oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Malechowo opracowuje się na lata 2023 -2025. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

III. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust.1 pkt 1 ww. ustawy oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Malechowo i obejmuje:

- zasób Gminy – 524,8461 ha,
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 1,4241 ha

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Malechowo, wg. stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, wynosi 526,2702 ha.

Lp.	Miejscowość (obręb ewidencyjny)	Powierzchnia (ha) stan na dzień 31.12.2022	Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (ha) stan na dzień 31.12.2022	Sposób zagospodarowania nieruchomości (powierzchnia w ha) stan na dzień 31.12.2022	
1.	Baniewo	4,7200	-	4,7200	drogi
2.	Bartolino	20,0351	-	0,0697	tereny zabudowane
				15,2987	drogi
				2,6600	tereny leśne
				0,2100	nieużytki
				0,0753	pastwiska
				1,7214	grunty orne

3.	Białęcino	7,5796	-	0,3600	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				5,5700	drogi
				0,1000	użytki kopalne
				1,3500	pastwiska
				0,1996	grunty orne
4.	Borkowo	14,9953	-	0,0003	tereny przemysłowe
				0,1700	tereny zabudowane
				13,8900	drogi
				0,2100	tereny leśne
				0,7250	grunty orne
5.	Darskowo	7,5400	-	0,2900	tereny zabudowane
				0,1200	tereny rolne zabudowane
				6,2100	drogi
				0,6300	pastwiska
				0,2900	grunty orne
6.	Drzeńsko	9,5221	-	0,0200	tereny zabudowane
				0,0300	tereny w trakcie zabudowy
				7,5800	drogi
				0,2900	tereny leśne
				0,1300	tereny zakrzewione i zadrzewione
				0,1500	nieużytki
				1,1500	pastwiska
				0,1721	grunty orne
7.	Gorzycza	25,7573	-	0,1800	tereny zabudowane
				0,2800	tereny w trakcie zabudowy
				1,1700	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				22,6455	drogi
				0,1800	użytki kopalne
				0,3600	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,1860	nieużytki
				0,2200	pastwiska
				0,4739	grunty orne
0,0619	rowy				
8.	Grabowo	9,8650	-	0,0550	tereny rolne zabudowane
				0,8200	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				8,2300	drogi
				0,1600	użytki kopalne
				0,2600	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,3200	łąki
				0,0200	rowy
9.	Karwice	31,1981	-	0,4800	tereny zabudowane
				0,1584	tereny w trakcie zabudowy
				0,4265	tereny rolne zabudowane
				0,4251	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				24,9885	drogi
				0,8300	łąki
0,4700	pastwiska				

				3,1030	grunty orne
				0,2166	rowy
				0,1000	grunty pod wodami powierzchniowymi
10.	Kosierzewo	45,7648	-	0,1377	tereny zabudowane
				0,0648	tereny rolne zabudowane
				16,5771	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				18,0724	drogi
				4,0747	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,0213	nieużytki
				1,1868	grunty orne
				5,5800	tereny komunikacyjne
				0,0500	rowy
11.	Kusice	11,4420	-	0,7192	tereny przemysłowe
				0,1535	tereny zabudowane
				1,8020	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				6,8073	drogi
				1,9600	tereny leśne
12.	Laski	21,9125	-	0,3526	tereny mieszkaniowe
				0,6014	tereny przemysłowe
				0,2844	tereny zabudowane
				0,3205	tereny w trakcie zabudowy
				5,8683	drogi
				3,3121	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,7311	nieużytki
				4,5238	pastwiska
				1,4383	grunty orne
				4,4100	tereny komunikacyjne
				0,0700	rowy
13.	Lejkowo	15,0591	-	1,0341	tereny zabudowane
				0,0945	tereny w trakcie zabudowy
				0,0039	tereny rolne zabudowane
				5,8746	drogi
				0,3899	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				1,9700	łąki
				0,1768	nieużytki
				2,1544	pastwiska
				3,1625	grunty orne
				0,1984	rowy
14.	Malechowo	43,8876	0,5925	0,0339	tereny mieszkaniowe
				3,5915	tereny zabudowane
				0,1926	tereny w trakcie zabudowy
				0,0500	tereny rolne zabudowane
				2,0088	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				28,9562	drogi
				0,4500	użytki kopalne
				0,0333	tereny leśne

				0,2411	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,8035	nieużytki
				0,1500	pastwiska
				7,3117	grunty orne
				0,0650	rowy
15.	Malechówko	11,4326	-	0,1900	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				8,9726	drogi
				0,1000	użytki kopalne
				0,1000	tereny leśne
				0,1900	nieużytki
				0,5600	pastwiska
				1,3200	grunty orne
16.	Niemica	30,8756	0,8316	1,9798	tereny zabudowane
				0,1230	tereny w trakcie zabudowy
				7,8600	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				19,5428	drogi
				0,3500	użytki kopalne
				0,2400	nieużytki
				0,7800	pastwiska
17.	Ostrowiec	20,4364	-	2,2660	tereny zabudowane
				0,1083	tereny w trakcie zabudowy
				0,1332	tereny rolne zabudowane
				3,5436	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				12,0650	drogi
				0,0800	tereny leśne
				0,2601	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,1793	nieużytki
				1,7609	grunty orne
				0,0400	rowy
18.	Paprotki-Paprotki	42,5456	-	0,0600	tereny zabudowane
				0,2200	tereny w trakcie zabudowy
				0,0600	tereny rolne zabudowane
				12,0200	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				26,3500	drogi
				0,1100	użytki kopalne
				1,3100	łąki
				1,6227	pastwiska
				0,6629	grunty orne
				0,1000	sady
				0,0300	rowy
19.	Pękanino	25,3409	-	0,3878	tereny zabudowane
				0,6396	tereny w trakcie zabudowy
				0,0277	tereny rolne zabudowane
				13,0578	drogi
				0,4100	tereny leśne
				0,5900	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,4903	łąki

				8,3128	nieużytki
				1,4149	pastwiska
				0,0100	rowy
20.	Podgórki	14,5416	-	0,3549	tereny zabudowane
				0,3547	tereny w trakcie zabudowy
				0,0168	tereny rolne zabudowane
				0,6200	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				9,5325	drogi
				0,0700	tereny leśne
				0,0500	nieużytki
				1,2947	pastwiska
				0,7680	grunty orne
				1,0200	tereny komunikacyjne
				0,4600	rowy
21.	Przystawy	24,8520	-	0,0900	tereny zabudowane
				0,0468	tereny rolne zabudowane
				21,8916	drogi
				1,0100	tereny leśne
				0,4000	łąki
				0,1400	nieużytki
				1,0600	pastwiska
				0,2036	grunty orne
				0,0100	rowy
22.	Sulechowo	21,0984	-	0,1073	tereny zabudowane
				0,1200	tereny w trakcie zabudowy
				0,5444	tereny rolne zabudowane
				17,0908	drogi
				0,3500	użytki kopalne
				0,4600	nieużytki
				0,6400	pastwiska
				1,7859	grunty orne
23.	Sulechówko	18,1859	-	0,3907	tereny przemysłowe
				0,6215	tereny zabudowane
				0,0431	tereny rolne zabudowane
				0,8400	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				10,8300	drogi
				2,2606	grunty orne
				3,2000	tereny komunikacyjne
24.	Święcianowo	23,7881	-	0,0100	tereny w trakcie zabudowy
				0,0600	tereny rolne zabudowane
				0,5626	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				21,4268	drogi
				0,8900	pastwiska
				0,8387	grunty orne
25.	Zielenica	11,9326	-	0,0163	tereny zabudowane
				0,2598	tereny w trakcie zabudowy
				2,0000	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				8,3700	drogi
				0,2000	tereny leśne

				1,0865	grunty orne
26.	Żegocino	11,9620	-	0,0601	tereny zabudowane
				0,9302	tereny w trakcie zabudowy
				0,0562	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
				1,6752	drogi
				4,0906	tereny zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
				0,0899	nieużytki
				1,5997	pastwiska
				0,9268	grunty orne
				0,3100	sady
				2,2100	tereny komunikacyjne
				0,0133	rowy

Gmina Malechowo jest właścicielem 46 budynków wielofunkcyjnych, w tym budynku Urzędu Gminy Malechowo, świetlic, remiz, biblioteki, szkół, hydroforni i budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15 974,00 m².

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

W latach 2023 – 2025 w ramach udostępniania z zasobu gruntów Gmina Malechowo planuje sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez Radę Gminy. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w trwałe zarząd zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Malechowo będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu w celu regulacji istniejącego stanu prawnego.

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych wykupów prawa własności nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Malechowo następować będzie:

- 1) w drodze zakupu, zamiany, darowizny;
- 2) nieodpłatnego nabycia od KOWR;
- 3) poprzez komunalizację;
- 4) na podstawie decyzji administracyjnych;
- 5) innych czynności prawnych jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Przewiduje się nabywanie w latach 2023-2025 nieruchomości służących realizacji zadań własnych Gminy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malechowo oraz w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

W latach 2023-2025 szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wynosić będą po 20,000 tysięcy złotych rocznie i uzależnione będą od potrzeb związanych z realizacją przez gminę przyszłych zadań określonych w uchwałach budżetowych.

Wydatki obejmują:

- sporządzania operatów szacunkowych,
- opłaty za ogłoszenie prasowe,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami oraz wznowieniami granic,
- koszty wypisów i wyrysów i kserokopii map,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki bieżące utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VI. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat i aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat i aktualizacji z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

W roku 2023 planuje się uzyskać dochodów z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 8,000 tysięcy złotych,
- najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 60,000 tysięcy złotych,
- odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 120,000 tysięcy złotych.

W roku 2024 planuje się uzyskać dochodów z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 7,000 tysięcy złotych,
- najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 80,000 tysięcy złotych,
- odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 100,000 tysięcy złotych.

W roku 2025 planuje się uzyskać dochodów z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w wysokości 6,000 tysięcy złotych,

- najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze w wysokości 80,000 tysięcy złotych,
- odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 100,000 tysięcy złotych.

W latach 2023-2025 nie przewiduje się wpływu dochodów z tytułu przekazania nieruchomości gminnych w trwały zarząd. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego planowana jest na lata 2024-2025 po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wójt Gminy Malechowo gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2023-2025 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy, najmu, użyczenia. Nieruchomości rolne niezagospodarowane będą wydierżawiane bezprzetargowo na wniosek, a w przypadku większego zainteresowania w drodze przetargu. Zakłada się kontynuację przeprowadzania wizji w terenie w celu wyeliminowania zjawiska bezumownego zajmowania nieruchomości. Nie przewiduje się oddawania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd.

Dochodu gminy z tytułu sprzedaży, dzierżawy, najmu nieruchomości zależne będą głównie od ilości składanych wniosków o nabycie działek w drodze przetargowej lub drodze bezprzetargowej oraz ilości podpisanych umów dzierżawy, najmu.

Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa w szczególności w oparciu o zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.