

Załącznik nr 1
Do Zarządzenia Burmistrza Koronowa
OR-S.0050.236.2022
z dnia 27 grudnia 2022 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
Gminy Koronowo
na lata 2023-2025**

I. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 roku poz. 1899 ze zm.) 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 Koronowo gospodaruje Burmistrz, w szczególności poprzez: ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; zapewnienie wyceny tych nieruchomości; sporządzanie planów wykorzystania zasobu; zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem; wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu; zbywanie oraz nabywanie nieruchomości zasobu; wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu; podejmowanie 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, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Koronowo oraz o wpis w księdze wieczystej.

Obowiązek ewidencjonowania nieruchomości dotyczy, oprócz nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Koronowo również nieruchomości Gminy Koronowo oddanych w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie art. 23 ust. 1d cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Plan ten zawiera w szczególności :

1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) prognozę :

a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Koronowo oddanych w użytkowanie wieczyste, opłaty przekształceniowej użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Koronowo,

d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Koronowo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Koronowo.

3) Informację dotyczącą programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

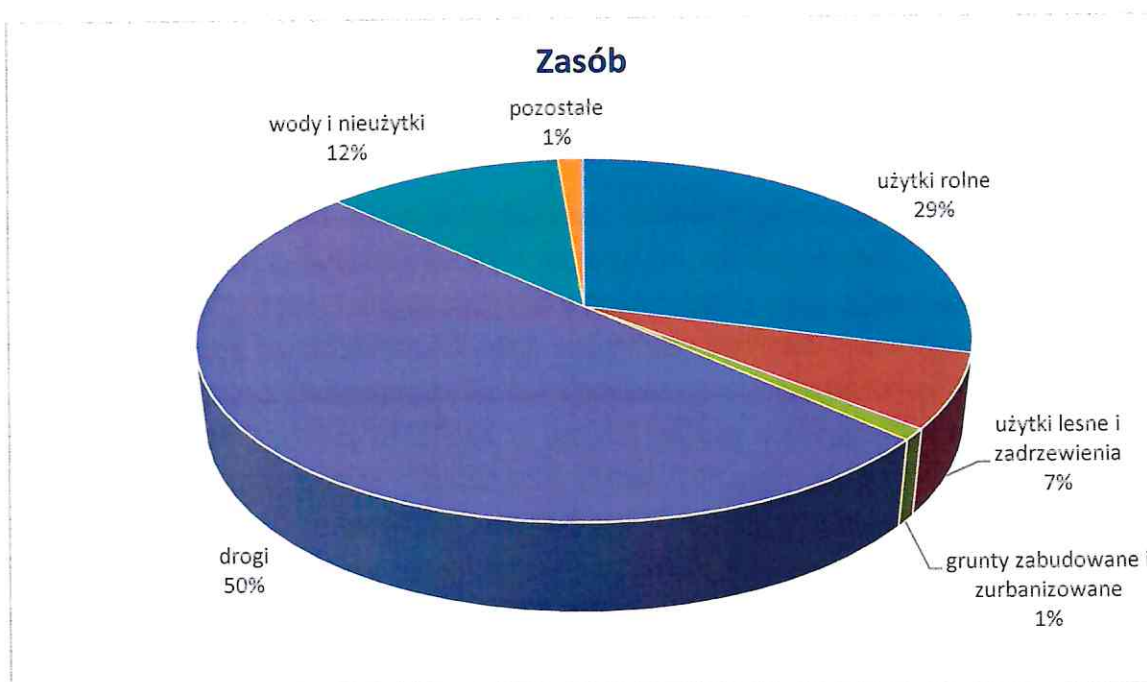
Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2023 r, 2024 r. i 2025 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 roku poz. 1899 z zm.) oraz zgodnie z uchwałą nr XIV/134/07 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność Gminy Koronowa.

II. INFORMACJE O ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI MIASTA I GMINY KORONOWO

Ogólna powierzchnia gruntów mienia komunalnego na dzień 30.11.2022 r. wynosi 905,7722 ha.

Zasoby gminne w ha:

• użytki rolne	242,4272
• użytki leśne i zadrzewienia	54,1203
• grunty zabudowane i zurbanizowane	8,1890
• drogi	415,9296
• wody i nieużytki	96,7171
• pozostałe	10,3890



III. PLAN

W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobem mienia komunalnego opracowano na lata 2023-2025 plan wykorzystania zasobu, który zakłada:

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

1. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu nieograniczonego bądź ograniczonego oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące oraz obiekty sportu i rekreacji. Ilość sprzedawanych

gruntów może ulec zmianie w związku z napływającymi wnioskami mieszkańców oraz potrzebami finansowymi gminy.

Do sprzedaży przeznaczone zostały również nieruchomości, których sprzedaż planowana była w latach poprzednich a które nie zostały sprzedane, oraz nieruchomości, dla których Rada Gminy Koronowo podejmie uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ich zbycie.

Poniższe zestawienie stanowią nieruchomości, co do których wszczęte zostały już procedury zbycia lub co najmniej podjęte zostały decyzje o przygotowaniu ich do sprzedaży:

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe – 6,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod usługi, produkcyjne i inwestycyjne – 3,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych-rolnych – 3,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych zabudowanych bez przeznaczenia – 4,
- sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła - 10,
- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawienie zagospodarowania nieruchomości przyległych – 3,
- sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych – 5.

2. Do zasobu nieruchomości Gminy Koronowo należą między innymi nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi przekazanymi w zarząd Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Koronowie Sp. z o.o. Przedmiot sprzedaży stanowią lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz ich najemców, na podstawie złożonych wniosków. Zbycie wolnych lokali-pustostanów następuje w drodze przetargowej. Zasady sprzedaży lokali ustaliła Rada Miejska w Koronowie w podjętej uchwale nr XIV/134/07 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność gminy, określająca w szczególności zasady udzielania bonifikat oraz możliwość rozłożenia ceny na raty nie dłuższe niż 10 lat, w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych komunalnych z udziałem do gruntu na rzecz ich najemców. Aktualna polityka mieszkaniowa przyjęta została Uchwałą nr XXXVIII/328/21 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 31 marca 2021 r. określająca wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Koronowo na lata 2021-2026. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem. Jednym z założeń jest wyłączenie sprzedaży częściowej w budynkach będących 100 % własnością Gminy oraz „wychodzenie” Gminy Koronowo ze wspólnot mieszkaniowych, z uwagi na ponoszone ciężary organizacyjne i finansowe. Mając na uwadze powyższe przyjmuje się plan sprzedaży lokali na aktualnym poziomie złożonych wniosków lub rozpoczętych procedur, z zastrzeżeniem iż nie przesądza to w żadnym stopniu o dokonaniu samej czynności sprzedaży.

3. Gmina Koronowo może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy, Sołectw, Stowarzyszeń lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową. Zawieranie ich będzie uzależnione od wpływających wniosków.

4. W okresie obowiązywania planu oddanie nieruchomości w trwałe zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez uprawnionych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Planowany dochód z tytułu użytkowania wieczystego uległ zmniejszeniu w stosunku do osiągniętych w latach poprzednich, co wynika ze zmian ustawowych przekształcających prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz zmiany stawek opłat za wieczyste użytkowanie garaży niewykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej z 3% na 1%.

Opłata z tytułu przekształcenia będzie podlegać waloryzacji z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości nie częściej niż raz na trzy lata, przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W okresie 2023 – 2025 planuje się dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym.

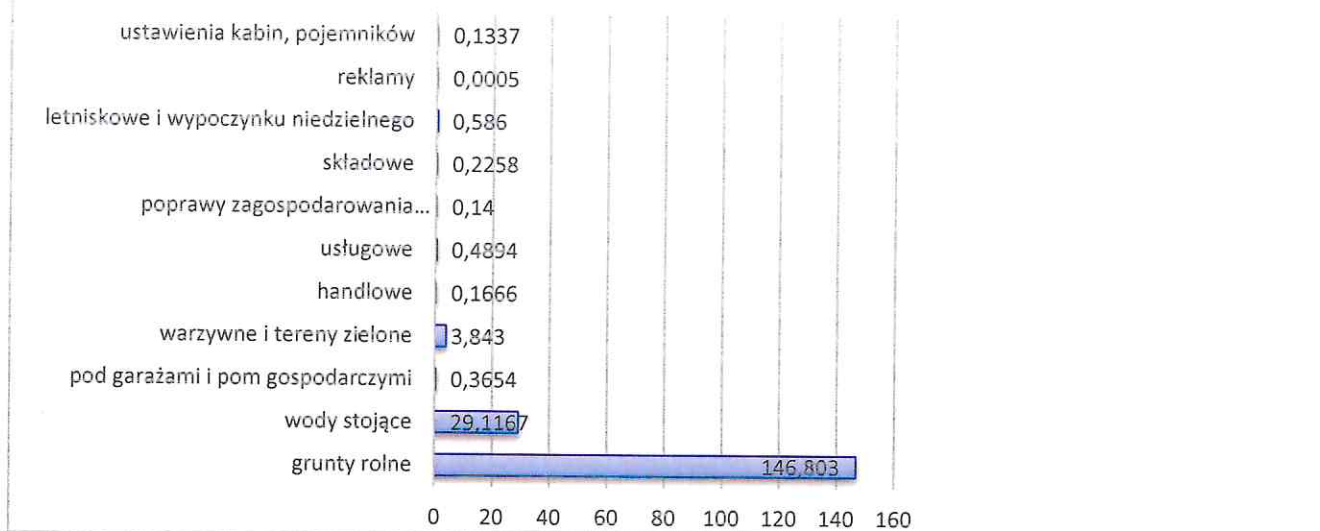
IV. DZIERŻAWA

Kontynuacja dzierżawy gruntów nie wykorzystanych na realizację zadań własnych Gminy lub na sprzedaż. Dzierżawa nowych terenów każdorazowo poprzedzana jest opinią Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu w przedmiocie ich przeznaczenia w planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo, względnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Czynnosc za wydzierżawione nieruchomości pobierany jest zgodnie z obowiązującymi stawkami zawartymi w Zarządzeniach Burmistrza Koronowa. Obecnie obowiązuje Zarządzenie Burmistrza Koronowa nr OR-S.0050.53.2012 z dnia 18 marca 2022 roku.

Gmina na dzień 01 stycznia 2023 r. dzierżawi grunty na cele:

- grunty rolne 146,803 ha,
- wody stojące 29,1167 ha,
- pod garażami i pom. gospodarczymi 0,3654 ha,
- warzywne i tereny zielone 3,843 ha,
- handlowe 0,1666 ha;
- usługowe 0,4894 ha;
- poprawy zagospodarowania posiadanych nieruchomości 0,140 ha
- składowe 0,2258 ha
- letniskowe i wypoczynku niedzielnego 0,586 ha,
- reklamy 0,0005 ha,
- ustawienia kabin, pojemników 0,1337 ha.

Dzierżawa



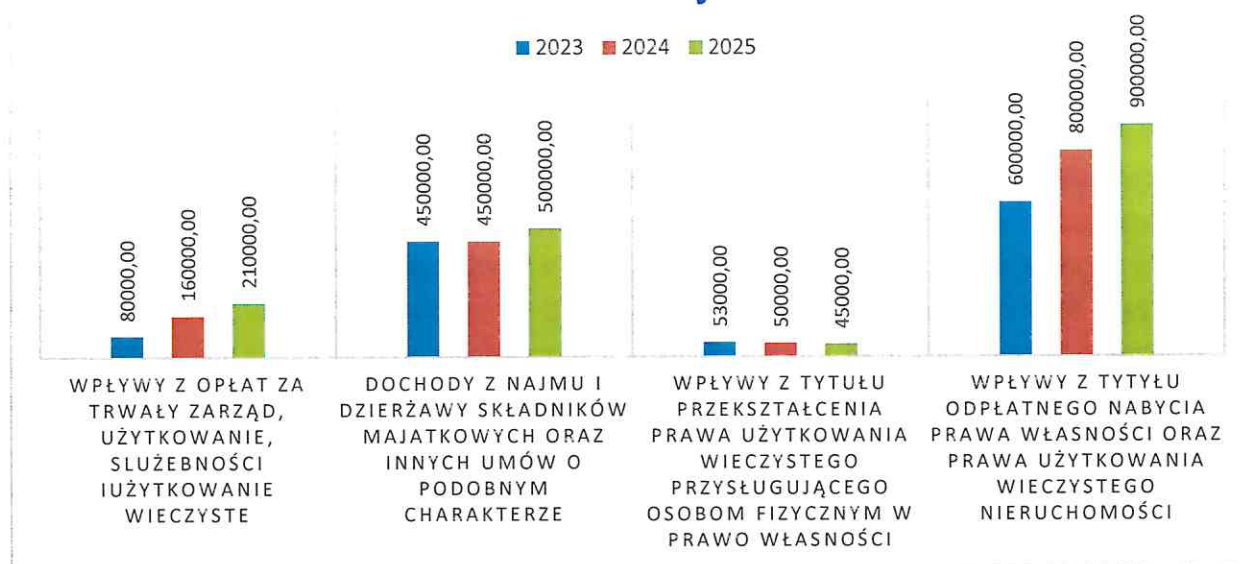
V. DOCHODY Z GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Wysokość wpływów osiąganych z najmu, dzierżawy oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, nieruchomości w latach kolejnych uzależniona jest od ich potencjalnej aktualizacji, waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych wyżej czy też wartości rynkowej nieruchomości.

Prognozę dochodów przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata zł		
		2023 r.	2024 r.	2025 r.
1.	Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności i użytkowanie wieczyste nieruchomości	80.000,00	160.000,00	210.000,00
2.	Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze	450.000,00	450.000,00	500.000,00
3.	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	53.000,00	50.000,00	45.000,00
4.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	600.000,00	800.000,00	900.000,00
Razem:		1.183.000,00	1.460.000,00	1.655.000,00

Dochody



VI. WYDATKI NA GOSPODAROWANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Planowane wydatki na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023–2025 przedstawiają się w następujący sposób.

Planowane wydatki w roku 2023,

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa, Rozdział 70005 -Gospodarka gruntami i nieruchomościami:

- § 4300 zakup usług pozostałych – 72.000,00 zł, (w tym: wypisy i wyrisy, opłaty notarialne, odpisy KW, ogłoszenia prasowe, prace usługowe, itp.)
- § 4390 – zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii – 100.000,00 zł
- § 4510 opłaty na rzecz budżetu państwa – 40.000,00 zł
- § 4520 opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego – 25.000,00 zł
- § 4530 podatek od towarów i usług VAT – 50.000,00 zł
- § 4590 kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych – 150.000,00 zł
- § 4600 kary, odszkodowania i grzywny wypłacane na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych - 20.000,00 zł
- § 4610 koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 45.000,00 zł
- § 6050 wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych - 130.000,00 zł

W latach 2024 i 2025 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

VII. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Koronowo w drodze kupna, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem następować będzie w celu zapewnienia możliwości realizacji zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych. Przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli. Planuje się również nieodpłatne nabywanie nieruchomości od osób fizycznych, które

zwrócić się z wnioskiem o przekazanie do zasobu nieruchomości Gminy, bez względu na ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Planuje się między innymi uregulowanie własności gruntów zwyczajowo zajmowanych pod parking przy ul. Tucholskiej, przejęcie lub wykup gruntów stanowiących plażę w Samociążku.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej przez Starostwo Powiatowe regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa przewidzianych do przekazania Gminie, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, będzie to uzależnione od czasu trwania postępowań uwłaszczeniowych oraz od możliwości przeznaczenia odpowiednich środków z budżetu Gminy na nabycie. W razie konieczności dokonania innych nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku zapewnienia odpowiednich środków na ten cel w budżecie gminy. Ponadto organ wykonawczy będzie kierował wnioskami o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy nieruchomości od Skarbu Państwa niezbędnych do realizacji zadań własnych. Wydatki związane z nabywaniem nieruchomości szacowane są na kwotę około 300 000,00 zł rocznie.

BURMISTRZ

Patryk Mikołajewski

Kierownik
Wydziału Nieruchomości
i Gospodarki Komunalnej
Agnieszka Szewc