

ZARZĄDZENIE NR 0050.96.2025
WÓJTA GMINY KRZYŻANOWICE

z dnia 20. 05. 2025r.

w sprawie: **przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości**
Gminy Krzyżanowice na lata 2025-2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.)

zarządzam , co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Krzyżanowice na lata 2025-2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy
Krzyżanowice
Grzegorz Utracki

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KRZYŻANOWICE NA LATA 2025 – 2027

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 w/w 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. Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Krzyżanowice gospodaruje Wójt Gminy Krzyżanowice w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości;
- zapewnianie wycen nieruchomości;
- sporządzanie planu wykorzystania zasobu;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd;
- wydzierżawianie, wynajmowanie, zamianę, najem i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem polega ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie 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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Zestawienie Powierzchni nieruchomości

Gminny zasób nieruchomości wg stanu na dzień 1 stycznia 2025r.

1. Gminny zasób nieruchomości obejmuje obszar : **302,79 ha**, w tym:

- a) grunty własne Gminy Krzyżanowice o łącznej powierzchni wynoszącej 296,18 ha,
 - b) grunty w użytkowaniu wieczystym Gminy Krzyżanowice o powierzchni 6,61 ha.
- w tym:

Lp.	Sposób użytkowania	Powierzchnia [ha]
1	tereny zabudowane	40,30
2	tereny budowlane	1,20
3	grunty rolne	37,44
4	Tereny „Meandrów rzeki Odry”, lasy	10,94
5	drogi	164,75
6	rowy	36,11
7	tereny różne	12,05
ogółem		302,79

2. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Krzanowice oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi: **1.46 ha**.

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [ha]
1	Bieńkowice	0,84
2	Tworów	0,61
3	Krzyżanowice	0,01
ogółem		1,46

III. Prognoza

1) Udostępnianie nieruchomości gruntowych z gminnego zasobu

W ramach udostępniania nieruchomości z gminnego zasobu gruntów, w latach 2025-2027 Gmina Krzyżanowice planuje:

- 1) sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Krzyżanowice w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia;
- 2) kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy na cele gospodarcze, rolne oraz zawieranie nowych na wniosek zainteresowanych;
- 3) kontynuację dotychczasowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie Gminy Krzyżanowice oraz zawieranie nowych na wniosek zainteresowanych;
- 4) kontynuacja trwałego zarządu na gruntach oddanych podległym jednostkom organizacyjnym.

2) Nabywanie nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) darowiznę gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny komunikacyjne – drogi gminne;
- 3) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Krzyżanowice;
- 4) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j. Dz.U. z 1998r. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1145 z późn. zm.),
- 5) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

W latach 2025-2027 nieruchomości nabywane będą w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, realizacją innych celów publicznych oraz obowiązków wynikających z przepisów szczególnych. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok 60.000,00 zł rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych i nabywanych nieruchomości;
- ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniem nieruchomości komunalnych;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów;
- koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej.

V. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

- 1) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą ok. 9.000,00 zł w skali roku, z tym, że dochody z tego tytułu mogą ulec zmianie wskutek przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonanych na wniosek użytkowników wieczystych
- 2) Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyniosą ok. 1.000,00 zł w skali roku.
- 3) Gmina nie posiada wpływów z tytułu trwałego zarządu.

VI. Aktualizacja opłat

Zakłada się wzrost dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości po przeprowadzeniu aktualizacji opłat.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Krzyżanowice w latach 2025-2027 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. W dotychczasowym sposobie użytkowania planuje się pozostawić nieruchomości komunalne takie jak: tereny oddane w trwałą zarząd, tereny ogólnodostępne, place zabaw, boiska, tereny zieleni, tereny zalesione, drogi gminne.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działania. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

W latach 2025-2027 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymanie w niepogorszonej formie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększenie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane są do obrotu, w szczególności będą one przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenia.

Realizacja gminnego zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej na rok 2025 Rady Gminy Krzyżanowice, oraz w budżetach przyjętych na lata 2026 i 2027, w formach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.), w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz na zasadach określonych w Uchwale Nr XXXV/62/2009 z dnia 29 września 2009r. Rady Gminy Krzyżanowice w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Wójt Gminy
Krzyżanowice
Grzegorz Utracki