

Zarządzenie Nr 3/2025

Wójta Gminy Kurzętnik z dnia 21 stycznia 2025 roku

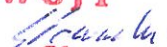
w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy
Kurzętnik na lata 2025 — 2027

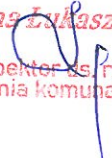
Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1465) oraz art. 25. ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Wójt Gminy Kurzętnik zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik na lata 2025 – 2027”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi merytorycznemu, który w zakresie czynności wykonuje zadania stanowiące przedmiot powyższego zarządzenia.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Adam Głowacki


Joanna Łukaszewska
Podinspektor ds. rolnictwa
i mienia komunalnego

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik
na lata 2025-2027**

I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości gminy.

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. 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 Kurzętnik gospodaruje Wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 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 lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- przygotowywanie opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, położenie nieruchomości oraz jej powierzchnię;

2) prognozę:

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

- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości 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.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kurzętnik opracowuje się na lata 2025 -2027. Plan nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia 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 Rady Gminy związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Kurzętnik.

1.Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Kurzętnik, wg. stanu na dzień 1 stycznia 2025 roku wynosi 414,6777 ha. zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Miejscowość	Ilość działek	Powierzchnia (ha)
1	Bratuszewo	41	9,0181
2	Brzozie Lubawskie	157	39,2074
3	Kamionka	16	4,4215
4	Kąciki	25	6,2228
5	Krzemieniewo	45	18,2286
6	Kurzętnik	470	160,1538
7	Lipowiec	45	16,6359
8	Małe Bałówki	49	10,5795
9	Marzęcice	88	22,2589
10	Mikołajki	54	20,1810
11	Nielbark	66	22,9436
12	Otręba	22	7,6317
13	Sugajenko	36	8,1021
14	Szafarnia	75	11,2006
15	Tereszewo	71	12,9347
16	Tomaszewo	29	10,2905
17	Wawrowice	89	16,9661
18	Wielkie Bałówki	109	17,7009
	RAZEM	1487	414,6777

- w tym w użytkowaniu wieczystym od Skarbu Państwa, Gmina Kurzętnik posiada w obrębie geodezyjnym Kurzętnik 7 nieruchomości gruntowych o łącznej pow. 1,7348 ha.

- w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 3,1585 ha, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Miejscowość	Ilość działek	Powierzchnia (ha)	Sposób zagospodarowania
1	Bratuszewo	1	0,0374	pozostałe nieruchomości gruntowe
2	Kurzętnik	3	0,2300	pozostałe nieruchomości gruntowe
3	Kurzętnik	2	0,0372	na cele mieszkaniowe
4	Małe Bałówki	2	0,1385	pozostałe nieruchomości gruntowe
5	Szafarnia	14	1,1314	na cele mieszkaniowe
6	Tereszewo	10	1,4971	na cele mieszkaniowe
7	Wawrowice	1	0,0869	pozostałe nieruchomości gruntowe
	RAZEM	33	3,1585	

- w tym nieruchomości oddane w Trwały Zarząd, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Miejscowość	Ilość działek	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie
1	Tereszewo	2	1,6952	Oświata
2	Kurzętnik	5	2,1949	Oświata
3	Kurzętnik	1	0,1832	CUS
4	Marzęcice	1	1,2118	Oświata
5	Brzozie Lubawskie	3	0,1177	Oświata
	RAZEM	12	5,4028	

2. Gmina Kurzętnik na dzień 1 stycznia 2025 r. posiada w zasobie gminnym 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 562,33 m², zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Rodzaj i adres budynku	Pow. w (m ²)	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Mieszkanie nr 37 w budynku przy ul. Dworcowej 9 w Kurzętniku	51,31	średni	na cele mieszkaniowe
2	Mieszkanie nr 11 w budynku przy ul. Dworcowa 9 w Kurzętniku	46,94	średni	na cele mieszkaniowe
3	Budynek mieszkalny Otręba 24	68,00	średni	na cele mieszkaniowe
4	Mieszkanie nr 1 w budynku mieszkalnym Szafarnia 48	46,76	średni	na cele mieszkaniowe

5	Mieszkanie nr 2 w budynku mieszkalnym Szafarnia 48	33,57	średni	na cele mieszkaniowe
6	Mieszkanie nr 1 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	32,42	średni	na cele mieszkaniowe
7	Mieszkanie nr 2 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	41,27	średni	na cele mieszkaniowe
8	Mieszkanie nr 3 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	45,70	średni	na cele mieszkaniowe
9	Mieszkanie nr 4 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	15,68	średni	na cele mieszkaniowe
10	Mieszkanie nr 5 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	46,57	średni	na cele mieszkaniowe
11	Mieszkanie nr 6 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	46,10	średni	na cele mieszkaniowe
12	Mieszkanie nr 7 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	47,02	średni	na cele mieszkaniowe
13	Mieszkanie nr 8 w budynku przy ul. Parkowej 8 w Kurzętniku	40,99	średni	na cele mieszkaniowe

3. Gmina Kurzętnik na dzień 1 stycznia 2025 r. posiada w zasobie gminnym 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 43,64 m², zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Rodzaj i adres budynku	Pow. w (m ²)	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Lokal w budynku przy ul. Nowomiejskiej 28 Marzęcice	24,85	średni	usługi telekomunikacyjne
2	Lokal w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 39 Kurzętnik	8,84	średni	usługi telekomunikacyjne
3	Lokal w Krzemieniewie	9,95	średni	usługi telekomunikacyjne

III. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik.

1. Nabywanie nieruchomości.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik w roku 2025 i w latach kolejnych będzie następowało:

- w drodze umowy (własność lub użytkowanie wieczyste),
- w drodze zamiany lub darowizny,
- w drodze wyłączenia na rzecz Gminy,
- które zostały nabyte w drodze podziałów oraz scaleń i podziałów,
- poprzez komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy,
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- poprzez inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2025 - 2027 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

2. Zbywanie nieruchomości.

W roku 2025 i w latach kolejnych przewiduje się do zbycia następujące nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego:

a)

- 4 nieruchomości gruntowe położone w obrębie geodezyjnym Szafarnia- zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XXXV/308/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną -symbol 1MN;
- 1 nieruchomość gruntowa położona w obrębie geodezyjnym Kurzętnik- zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr LI/432/2018 z dnia 11 października 2018 r. przeznaczona pod zabudowę mieszkalno-usługową -symbol 3MNU;
- 1 nieruchomość gruntowa położona w obrębie geodezyjnym Kurzętnik- zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XXIII/251/21 z dnia 7 grudnia 2021 r. przeznaczona pod zabudowę usługową -symbol U-1;
- 1 nieruchomość gruntowa położona w obrębie geodezyjnym Tereszewo- zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XXIV/108/08 z dnia 04 września 2008 r. przeznaczona w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną -symbol 3MN, oraz w części zieleni urządzonej - symbol 2ZP;
- 1 nieruchomość gruntowa położona w obrębie geodezyjnym Kurzętnik- zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kurzętnik nr XXIII/251/21 z dnia 7 grudnia 2021 r. przeznaczona w części pod usługi sportowe -symbol US-2, oraz w części jako teren parkingów – symbol 1KS;
- 1 nieruchomość gruntowa położona w obrębie geodezyjnym Kurzętnik- działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr III/35/18 z dnia 28 grudnia 2018 roku przedmiotowa nieruchomość położona jest w rejonie przyrodniczym, w strefie potencjalnego rozwoju. Na przedmiotową nieruchomość została wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

b) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;

c) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W latach 2025 - 2027 przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy.

Nieruchomości, które nie zostaną przeznaczone na realizację zadań własnych gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu lub użyczenia. Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2025-2027 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

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

W budżecie na 2025 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia granic) – 35.000,00 zł,
- wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz mapy - 22.000,00 zł
- wycena nieruchomości, inwentaryzacja - 20.000,00 zł
- ogłoszenia w prasie i na portalach internetowych - 7.800,00 zł
- wpisy w księgach wieczystych - 20.000,00 zł
- akty notarialne – 17.000,00 zł
- opłata za użytkowanie wieczyste - 10.000,00 zł
- środki na zagospodarowanie nieruchomości przejętych od KOWR- 10.000,00 zł
- zakup nieruchomości -300.000,00 zł

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2025 roku.

V. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz za trwałe zarząd.

W budżecie na 2025 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 12.300,00 zł (w zaokrągleniu), oraz trwałego zarządu w wysokości 1.617,00 zł.

W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2025 roku, jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2019 roku. W kolejnych latach obowiązywania planu, decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

2. Dochody z dzierżawy i najmu.

Na podstawie aktualnie obowiązujących w 2025 roku umów dzierżawy i najmu planuje się uzyskać dochód na poziomie 130.000,00 zł (w zaokrągleniu).

W latach 2025-2027 planuje się uzyskać dochód na poziomie 2025 roku i będzie on uzależniony od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy.

W budżecie na 2025 roku zaplanowano wpływ ze sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy na poziomie 1 223 100,00 zł netto.

W latach 2026 - 2027 planuje się sprzedaż kolejnych działek oraz tych zaplanowanych na rok 2025 o ile nie zostaną sprzedane, a dochód uzależniony będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a ich cena ustalana będzie na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Kurzętnik gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2025 - 2027 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i 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 wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

WÓJT

Adam Głowacki