

ZARZĄDZENIE NR 268/2022
WÓJTA GMINY SZCZECINEK
z dnia 30 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się na lata 2023-2025 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Szczecinek, położonych na terenie Gminy Szczecinek, zgodnie z załącznikiem do Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Szczecinek.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

ADWOKAT

radca prawny

A. Kotyła
Artur Kotyła

[Signature]
Wójt
Ryszard Jasionas

Załącznik do Zarządzenia Nr 268/2022**Wójta Gminy Szczecinek**

z dnia 30 grudnia 2022 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Szczecinek w latach 2023-2025

§ 1. Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Zasób nieruchomości umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej Gminy.

Zagospodarowanie gruntów mienia gminy przedstawia się następująco:

- grunty rolne stanowią powierzchnię 482 ha,
- tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią powierzchnię 59 ha,
- drogi stanowią 450 ha,
- place zabaw i tereny zielone (parki) oraz boiska zajmują powierzchnię 67 ha,
- inne tereny zajmują powierzchnię 146,3 ha, a są to między innymi; grunty przeznaczone na eksploatację kopalni kruszywa i kredy jeziornej, pasy startowe lotniska Wilcze Laski, drogi wewnętrzne oraz grunty pod projektowane drogi, działki przeznaczone na lokalizację budynków i urządzeń sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- grunty pod lasami zajmują powierzchnie 33,2 ha,
- cmentarze komunalne znajdują się na 22 działkach i zajmują powierzchnię 18,2 ha,
- w zarządzie, użytkowaniu i użyczeniu znajdują się 23 działki o łącznej powierzchni 22,2 ha,
- w użytkowaniu wieczystym jest 20 działek o łącznej pow. 2,4 ha,
- nieruchomości, którym przysługuje przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych w prawo własności o powierzchni 1,2 ha
- umowy dzierżawy zawarte są na 198 działek o łącznej pow. 466,9 ha.

§ 2. Powierzchnia nieruchomości zasobu Gminy Szczecinek wynosi – 1254,5162 ha, a powierzchnia nieruchomości oddanych Gminie Szczecinek w użytkowanie wieczyste wynosi: 0,1236 ha.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczecinek:

- 43 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 2518 m²,
- 35 pomieszczeń gospodarczych o powierzchni użytkowej 1132,37 m²,
- 7 budynków szkół, w których mieszczą się 4 szkół podstawowych oraz 3 sale gimnastyczne o łącznej powierzchni użytkowej 12 789,47 m². Przy Szkole Podstawowej w Żółtnicy funkcjonuje boisko zadaszone o powierzchni użytkowej 2396,22 m²
- 21 budynków (w tym również lokali) sal wiejskich o powierzchni użytkowej 2546,08 m²,
- 2 lokale nie funkcjonujących ośrodków zdrowia o powierzchni użytkowej 224,29 m²,
- 3 lokale handlowe o powierzchni 372 m²,
- 24 budynków hydroforni o powierzchni użytkowej 1781 m² z czego 12 hydroforni jest czynnych zarządzanych przez jednostkę budżetową wraz z siecią wodociągową o długości 124 km,
- 6 budynków remiz strażackich w których prowadzona jest działalność OSP na podstawie umów użyczenia,

24 budynki inne (typu: kotłownia, garaże, magazyny, warsztat, budynek po byłej szkole bud. Urzędu) z czego trzy są oddane w trwały zarząd,
 - 1 oczyszczalnia ścieków i 37 przepompowni wraz z siecią sanitarną o długości 68,7 km zarządzanych przez jednostkę budżetową.

§ 4. Prognoza w zakresie:

1. Udostępnienia nieruchomości zasobu:

Lp	Tytuł prawny do nieruchomości	2023 r.		2024 r.		2025 r.	
		Ilość sztuk (działek)	Pow. w ha	Ilość sztuk	Pow. w ha	Ilość sztuk	Pow. w ha
1.	Trwały zarząd (ha)	9	7,1846	8	7,1846	8	7,1846
2.	Użytkowanie (ha)						
3.	Dzierżawa gruntu (ha)	198	467	200	500	205	505
4.	Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej poprzez: 1) udzielenie zgody na zajęcie gruntu, 2) ustanowienie służebności przesyłu						
		5	1,5	5	1,5	5	1,5
5.	Ustanowienie służebności gruntowej	2	1	10	1	10	1
6.	Najem (m2): 1) lokali mieszkalnych (komunalnych)	43	2518 m ²	41	2368 m ²	39	2260 m ²
	2) lokali użytkowych	6	367,59	6	367,59	5	341,79

§ 5. Nabywanie nieruchomości zasobu:

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust.1 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 z późn. zm.),
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133 poz. 872 z późn. zm.), art. 98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), i art. 12 ust. 4 pkt. 2 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.),

- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu realizowane jest w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Lp	Gmina realizuje plan nabycia	2023 r.		2024 r.		2025 r.	
		Ilość sztuk	Pow.	Ilość sztuk	Pow.	Ilość sztuk	Pow.
1.	od osób fizycznych	5	do 2 ha	6	do 2 ha	6	do 2 ha
2.	od osób prawnych	5	do 2 ha	5	do 2 ha	5	do 2 ha

§ 6. Użytkowanie Wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 2,3755 ha.:

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego 2022 r. kształtowały się na poziomie ok. 20 308,73 zł. W okresie objętym planem przyjmuje się, że poziom wpływów z tytułu opłat rocznych nie ulegnie zasadniczej zmianie. Zakłada się, że może wystąpić minimalne zmniejszenie wpływów z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na to, że grunty objęte użytkowaniem wieczystym ulegają stopniowemu zmniejszeniu w związku z możliwością przekształcenia użytkowania wieczystego we własność lub bezprzetargowej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego.

§ 7. Zbywania nieruchomości:

1. Nieruchomości przeznaczone na sprzedaż

Formy zbycia	Powierzchnia planowanych do zbycia nieruchomości (ha), lokale (sztuk)		
	2023 r.	2024 r.	2025 r.
W drodze przetargu 1.Przeznaczone pod budownictwo	7 ha	5 ha	5 ha
	1 ha	1ha	1ha
2. na cele usługowe			
3.lokale	2	2	2
W drodze bezprzetargowej	1	1	1
Na rzecz najemców	3	3	3

2. Dzierżawa

Podstawowym przeznaczeniem dzierżawy gruntów komunalnych są: grunty rolne, ogródki działkowe. W tym zakresie obowiązują umowy dzierżawy zawarte na czas określony i nieokreślony, a czynsze dzierżawne ustalone są na podstawie:

- Zarządzenia nr 64/2022 Wójta Gminy Szczecinek z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów mienia komunalnego stanowiącego własność Gminy Szczecinek,

Nieruchomości komunalne wydierżawiane są w formie przetargów, a tryb bezprzetargowy dzierżaw określają Uchwały Rady Gminy w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata.

3. Budynki i lokale

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców będzie kontynuowana zgodnie z Uchwałą Nr XXI/209/2016 Rady Gminy Szczecinek z dnia 2 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcą lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek. Sprzedażą objęte będą wszystkie lokale oddane w najem na czas nieokreślony.

§ 8. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

a) z tytułu użytkowania wieczystego

- w 2023 r. - 0
- w 2024 r. - 0
- w 2025 r. - 0

b) nabycie

- w 2023 r. - 50 000,00
- w 2024 r. - 50 000,00
- w 2025 r. - 50 000,00

c) roszczenia

- wypłaty odszkodowań:
- w 2023 r. - 100 000,00
- w 2024 r. - 100 000,00
- w 2025 r. - 100 000,00

§ 9. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości oraz z tytułu zbycia nieruchomości:

Lp	Tytuły wpływu	wpływy w zł		
		2023 r.	2024 r.	2025 r.
1	Udostępnienie			
	1. trwały zarząd	5 093,98	5 093,98	5 903,98
	2. użytkowanie			
	3. użytkowanie wieczyste	40 210,32	40 403,67	40 403,67
	4. najem			
	a. lokali mieszkalnych	56458,02	56458,02	56458,02
	b. lokali użytkowych	54241,76	54241,76	54241,76
	5. dzierżawa	237243,19	237243,19	237243,19
	6. udostępnianie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej, poprzez:			
	a. udzielenie zgody na zajęcie gruntu	40 000,00 zł	50 000,00 zł	52 000,00 zł
	b. służebności przesyłu	7.000,00 zł	7.000,00 zł	7.000,00 zł
2	Zbycie:			
	1. w drodze przetargu	4 000 000,00	4 000 000,00	3 000 000,00

2. bezprzetargowo na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych	15 000,00	15 000,00	15 000,00
3. bezprzetargowo na rzecz dzierżawcy	10 000,00	10 000,00	10 000,00
bezprzetargowo na rzecz najemców lokali	15 000,00	15 000,00	15 000,00
bezprzetargowo na rzecz na rzecz użytkownika	9 000,00 zł	9 500,00 zł	11 000,00 zł

§ 10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu:

1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Szczecinek odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości są wykorzystywane z zachowaniem zasad celowości i gospodarności, przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych, racjonalnie pod względem ekonomicznym i efektywnie przy zachowaniu zasad jawności.
2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu są wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej w oparciu o Wieloletni Program Rozwoju Gminy Szczecinek.
3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, naliczaniu i windykacji należności związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz obciążaniu ich ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), a także na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych lub o wpis w księgach wieczystych.
4. Udostępnienie nieruchomości zasobu, ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu m.in. poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu i bezprzetargowo, zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu podnoszenia skuteczności sprzedaży nieruchomości prowadzone będą działania promocyjno - marketingowe poprzez stronę internetową www.gminaszczecinek.pl

6. W latach 2023-2025 planuje się sprzedaż w drodze przetargu gruntów o łącznej powierzchni 17 ha.
7. Ustala się przeprowadzenie kontroli nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy w wymiarze 15 % zasobu objętego dzierżawą. Przeprowadzenie kontroli całego zasobu nastąpi do 2025 roku. Dzierżawy zawarte na czas określony do trzech lat, będą poddane kontroli przynajmniej raz, w czasie trwania umowy dzierżawy. Dodatkowo planuje się weryfikację zasobu poprzez kontynuację prowadzenia dodatkowych wizji w terenie, w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości, wchodzących w skład zasobu.
8. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/209/2016 Rady Gminy Szczecinek z dnia 2 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Szczecinek ustala celem strategicznym wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczecinek jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych.

