

**ZARZĄDZENIE NR 73/23
BURMISTRZA KROSNA ODRZAŃSKIEGO**

z dnia 30 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2023-2025, będący załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz

Marek Cebula

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE NA LATA 2023-2025**

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Krosno Odrzańskie

Podstawę prawną gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, jak również podstawę sporządzenia niniejszego planu stanowią przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) oraz przepisy miejscowe stanowione przez Radę Miejską w Krośnie Odrzańskim. Wśród najważniejszych przepisów wskazać należy: Uchwałę Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 września 2022 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Krosno Odrzańskie nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Krosno Odrzańskie

Jako podstawę opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2023 - 2025, przyjęto bazę nieruchomości zasobu powiatu według stanu na dzień 1 stycznia 2023 r. oraz dane z programu do ewidencji nieruchomości Respons.

Powierzchnia ewidencyjna Gminy wynosi 21 098 ha.

Do zasobu Gminy Krosno Odrzańskie na dzień 1 stycznia 2023 r. należały grunty o powierzchni 1039 ha, położone w obrębach ewidencyjnych:

- obszar miejski: Krosno Odrzańskie,
- obszar wiejski: Bielów, Brzózka, Chojna, Chyże, Czarnowo, Czetowice, Gostchorze, Kamień-Morsko, Łochowice, Marcinowice, Nowy Raduszec, Osiecznica, Radnica, Szklarka Radnicka, Sarbia, Stary Raduszec, Strumienno i Wężyska.

Zestawienie powierzchni nieruchomości w poszczególnych obrębach na dzień 1 stycznia 2023 r.

Lp.	Obręb	Powierzchnia w ha
1	Krosno Odrzańskie	280
2	Bielów	21
3	Brzózka	19
4	Chojna	6
5	Chyże	9
6	Czarnowo	59
7	Czetowice	27

8	Gostchorze	56
9	Kamień-Morsko	18
10	Łochowice	78
11	Marcinowice	29
12	Nowy Raduszec	26
13	Osiecznica	56
14	Radnica	91
15	Szklarka Radnicka	9
16	Sarbia	35
17	Stary Raduszec	143
18	Strumienno	29
19	Wężyska	48

Zestawienie mienia komunalnego stanowiącego własność Gminy Krosno Odrzańskie wg stanu na 1 stycznia 2023 r.

Lp.	Nazwa	Obszar miejski (powierzchnia w ha)	Obszar wiejski (powierzchnia w ha)
1	Grunty rolne	119	257
2	Grunty leśnie i zadrzewione	14	12
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	115	343
4	Grunty pod wodami	0	15
5	Tereny różne	0	110
Razem		248	737

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 1 stycznia 2023 r.

Lp.	Nazwa	Obszar miejski (powierzchnia w ha)	Obszar wiejski (powierzchnia w ha)
1	Grunty rolne	14	21
2	Grunty leśnie i zadrzewione	0	0
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	18	1
4	Grunty pod wodami	0	0
5	Tereny różne	0	0
Razem		32	22

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie oddanych w trwałą zarząd wg stanu na 1 stycznia 2023 r.

- obszar miejski – 19,6 ha

- obszar wiejski – 6,9 ha

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie oddanych w dzierżawę wg stanu na 1 stycznia 2023 r.

- obszar miejski – 26,0 ha
- obszar wiejski – 61,8 ha

Gmina Krosno Odrzańskie jest właścicielem/współwłaścicielem 101 budynków, w tym 19 budynków należących w 100% do Gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Krosno Odrzańskie obejmuje 346 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 15 015 m².

Nieruchomości gminne oddawane są w dzierżawę, najem, użyczenie oraz trwałe zarząd.

III. PROGNOZA dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu.

Nabywanie mienia na rzecz Gminy Krosno Odrzańskie

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Krosno Odrzańskie następować będzie poprzez:

- 1) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;
- 2) zakup, zamianę, darowiznę;
- 3) inne czynności prawne jak np. pierwokup.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 realizowane będzie w związku z wykonywaniem zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

W przypadku konieczności dokonania nieprzewidzianych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Udostępnianie i zbywanie nieruchomości.

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m. in. sprzedaż, zamianę nieruchomości, użyczenie, najem i dzierżawę.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej następuje na rzecz najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali, natomiast sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych lub użytkowych odbywać się będzie w drodze przetargu.

W latach 2023-2025 sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz głównych najemców prognozowana jest na poziomie lat poprzednich tj. około 7 lokali w skali roku.

Dzierżawa i najem

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2023-2025 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów.

Nie przewiduje się w latach 2023-2025 większych zmian w liczbie zawartych umów. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 904) z mocy w/w ustawy zostało przekształconych w prawo własności około 790 nieruchomości. Opłata przekształceniowa będzie w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowej.

Przewiduje się również sprzedaż prawa użytkowania wieczystego na podstawie składanych wniosków.

IV. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W latach 2023-2025 szacunkowa prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz ich nabywaniem wyniesie w 2023 roku około 222 000,00 zł i zostaną one przeznaczone m. in. na sporządzanie operatów szacunkowych, zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów niezbędnych do sprzedaży nieruchomości, ogłoszenia prasowe, opłaty notarialne i sądowe, podziały nieruchomości. Dodatkowo w 2023 r. zostanie poniesiony wydatek związany z kosztami geodety w procedurze scalania i podziału. Szacunkowa kwota nie obejmuje ewentualnych kosztów odpłatnego nabycia nieruchomości.

W 2024 i 2025 roku przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków finansowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

V. Prognoza 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.

Planowane wpływy z tytułu opłat za trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie w 2023 r. to kwota 192 000,00 zł.

Planowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie w 2023 r. to kwota 331 043,78 zł. Wpływy w latach 2024-2025 przewidziane są na porównywalnym poziomie.

VI. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W roku 2023 r. obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd. Opłata za trwały zarząd będzie aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W latach 2024-2025 rozważana jest aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m. in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2023-2025 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Gmina Krosno Odrzańskie gospodaruje zasobem nieruchomości na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Przygotowany plan określa jedynie główne kierunki działań. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnych nieruchomości będzie rozpatrywana indywidualnie zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomościami