

**ZARZĄDZENIE NR RA.0050.69.2023**  
**BURMISTRZA OTYNIA**

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Otyń na lata 2023-2025, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Otynia

**Barbara Wróblewska**

Załącznik do Zarządzenia Nr RA.0050.69.2023

Burmistrza Otyńia

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

## PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY OTYŃ NA LATA 2023 - 2025



### PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1, art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 344 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 Otyń gospodaruje Burmistrz Gminy Otyń, w szczególności poprzez: ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planów wykorzystania zasobu, zbywania oraz nabywania nieruchomości do zasobu, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu, wydzierżawienie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Otyń oraz o wpis w księdze wieczystej.

Burmistrz Gminy Otyń sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Otyń oddanych w użytkowanie wieczyste,

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

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, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Otyń na lata 2023 – 2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

## I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Opracowaniem objęto nieruchomości stanowiące własność i współwłasność Gminy Otyń. Zasób Gminy Otyń, który podlega gospodarowaniu na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje tereny o łącznej powierzchni **335,3016 ha** położone w obrębach ewidencyjnych: Bobrowniki, Czasław, Konradowo, Ługi, Modrzyca, Niedoradz, Otyń, Zakęcie.

GRUNTY		KOMUNALNE	
Lp.	Nazwa miejscowości Obręb	Powierzchnia w ha stan na dzień 31.12.2022	Grunty oddane w wieczyste użytkowanie w ha
1.	Bobrowniki	54,8727	0,0279
2.	Czasław	24,9346	
3.	Konradowo	19,4653	
4.	Ługi	51,3313	
5.	Modrzyca	42,5471	0,6548
6.	Niedoradz	59,2692	0,2704
7.	Otyń	51,2819	2,9383
8.	Zakęcie	31,7558	
<b>Razem:</b>		<b>335,4575</b>	<b>3,8914</b>

### Sposób zagospodarowania:

Opis mienia	Ilość w ha	Sposób zagospodarowania					
		W bezpośrednim zarządzie	Wieczyste użytkowanie	Dzierżawa	Użyczenie	Trwały zarząd	Użytkowanie
Grunty	335,4575	301,2380	3,8914	27,9399	0,2466	1,9857	0,1559

Gmina Otyń jest użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa o powierzchni 0,8935 ha w obrębie Niedoradz i gruntów o powierzchni 0,2713 ha w obrębie Miasta Otyń.

### Gmina Otyń jest właścicielem i współwłaścicielem budynków :

- Otyń: ul. Rynek 3, ul. Moniuszki 6, ul. Chrobrego 18, ul. Żeromskiego 3, ul. Nowa 5
- Modrzyca: ul. Nałkowskiej 2, ul. Kowalskiej 2
- Niedoradz: ul. Zielonogórska 17, ul. Struga 31, ul. Struga 11,
- Czasław nr 8,
- Bobrowniki: ul. Lipowa 6, ul. Szkolna 3
- Ługi nr 30 i 35.
- Świetlice; Niedoradz, Bobrowniki, Ługi, Czasław, Zakęcie, Konradowo

- Stacje uzdatniania wody: Niedoradz, Bobrowniki, Otyń,
- Budynki gospodarcze: Otyń,
- Czasław: obiekt - dzwonnica,
- Modrzyca: obiekt - Orlik,
- Niedoradz: budynek Ośrodka Zdrowia ul. Kochanowskiego 8 a, 8 b,
- Otyń: budynek Urzędu Miejskiego Otyń, budynek / kaplica cmentarna /, budynek - żłobek "Baśniowa Kraina", budynek GCK /stary dworzec/- Dworcowa 2, zamek – późniejszy klasztor Jezuitów ul. Moniuszki 14
- Modrzyca budynek - „Dom dziennego pobytu”

## II. PROGNOZA

### 1. Dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

#### Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Otyń

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub 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).

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów. Nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości realizowane będzie jedynie w wypadku wpłynięcia takich wniosków.

Plan sprzedaży w latach 2023-2025 przedstawia się następująco:

<b>l.p.</b>	<b>Nr działki</b>	<b>Obręb</b>	<b>Powierzchnia łączna ha</b>
1.	1072/25, 1072/26, 1072/27, 1072/28, 1072/29, 1072/30, 1072/12, 1072/13, 1072/14, 1072/15, 1072/16, 1072/23 i 1072/24	Modrzyca	1,1895
2.	554/50 i 554/52	Otyń	1,1364
3.	187/2, 290/3, 96/3, 103/2	Ługi	0,7405
4.	155/4 i 155/6	Konradowo	0,2410
5.	269/6, 269/7, 269/8 i 269/9	Ługi	0,5601
6.	1072/42, 1072/44, 1072/46, 1072/51 i 1072/53	Modrzyca	0,4094

Dochód ze sprzedaży zależeć będzie od kształtowania się cen nieruchomości na rynku obrotu nieruchomościami.

#### Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Otyń w latach 2023- 2025 może następować poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 ze zm.);

- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162);
- inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Otyń następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, związanych z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy to od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz od budżetu Gminy.

## **2. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2023 wyniosą około 435 855,00 zł. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjnie przeznaczone do zbycia;
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów - opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- koszty zakupu nieruchomości przeznaczonych na realizację zadań własnych gminy;
- odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych;
- wykonanie prawa pierwokupu.

Analizując poziom wydatków z lat ubiegłych zauważa się ich wzrost w związku ze wzrostem inflacji. Zakłada się, iż w latach 2024-2025 obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu zwiększą się o procent inflacji.

## **3. Wpływ 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, z tytułu najmu i dzierżawy**

W roku 2023 z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste planuje się uzyskać dochód w wysokości 19 211,00 zł, z tytułu opłaty przekształceniowej 40 000,00 zł, z tytułu dzierżawy gruntów i najmu nieruchomości 40 000,00 zł.

W planie wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nie przewiduje się dochodów z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłat na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych.

## **4. Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

W latach 2023-2025 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Trwały zarząd został ustanowiony nieodpłatnie na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny z Oddziałami Integracyjnymi w Otyniu;

- Szkoła Podstawowa w Nedoradzu.

W związku z powyższym nie planuje się aktualizacji wartości nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

### **III. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY OTYŃ**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Otyń w latach 2023 – 2025 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 na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Otyń. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Otyń odbywać się będzie zgodnie z działem II niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2023 – 2025 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwałach budżetowych na lata 2023-2025.