

ZARZĄDZENIE NR OR.I.0050.9.2024
BURMISTRZA GOGOLINA

z dnia 17 stycznia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gminy Gogolin
na lata 2024 - 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 23 ust.1, art. 25 ust 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjęcie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Realizację planu, o którym mowa w § 1 niniejszego zarządzenia powierza się zastępcy naczelnika Wydziału Planowania i Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Gogolina

Joachim Wojtala

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024 - 2026

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Gogolin na lata 2024-2025 stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Gogolina.

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i ma on w szczególności zawierać:

1) Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zestawienia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

2) prognozę dotyczącą:

a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania 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, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Gogolin na lata 2024 – 2026 ma na celu jedynie nakreślenie głównych kierunków działań w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości gminy. Zasób ten w czasie obowiązywania planu może być wykorzystany jako podstawa rozwoju gminy, a jego szczegółowe ustalenia dotyczące m.in. sposobu gospodarowania konkretnymi nieruchomościami, będą wynikiem indywidualnych spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami, jakie będą procedowane w latach 2024-2026. Na tej podstawie gospodarka nieruchomościami w Gminie Gogolin będzie prowadzona w oparciu o uchwały budżetowe, jakie będą podejmowane na poszczególne lata oraz zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Gogolinie, dotyczącymi m.in. spraw wdzierżawiania, zbywania, nabywania nieruchomości gminnych, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks cywilny.

I. Zestawienie powierzchni Gminnego Zasobu Nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Jako podstawę opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminy Gogolin na lata 2024-2026, przyjęto bazę nieruchomości zasobu **według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.**

Zasób nieruchomości gminy Gogolin stanowi 1736 działek o łącznej powierzchni **392,1549 ha**, w tym:

Lp.	Przeznaczenie	Pow. w ha
1	Tereny drogowe	165,1979
2	Tereny budowlane mieszkaniowe	7,8460
3	Tereny budowlane inne	7,3531
4	Tereny rolne i zieleni nieurządzonej	166,0737
5	Tereny przemysłowe	9,0066
6	Tereny kopalne	22,2042
7	Tereny usług sportu	14,1363
8	Tereny kolejowe	0,3371
	RAZEM:	392,1549

- grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy Gogolin na Skarbie Państwa o łącznej powierzchni **49,1982 ha**.

- nieruchomości będące własnością gminy Gogolin oddane w użytkowanie wieczyste osób fizycznych i osób prawnych stanowią łączną powierzchnię **30,2114 ha**.

- nieruchomości będące własnością gminy Gogolin oddane w dzierżawę na rzecz osób fizycznych i prawnych stanowią łączną powierzchnię **6,9442 ha**.

Ponad to gmina Gogolin na dzień 31.12.2023 r. była właścicielem 211 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 31 budynkach mieszkalnych:

LP	Położenie nieruchomości (miejscowość, ulica, nr budynku)	Obręb	Działka		Lokale		Uwagi
			numer	Pow. [ha]	Liczba [szt.]	Pow. użyt. [m ²]	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Gogolin ul. Krapkowicka 2	Gogolin 2	170	0,0724	4	196,35	Budynek mieszkalno-użytkowy
2.	Gogolin ul. Krapkowicka 3	Gogolin 2	240	0,2041	12	601,34	Budynek mieszkalny
3.	Gogolin ul. Krapkowicka 8	Gogolin 2	223	01020	3	272,12	Budynek mieszkalno-użytkowy

4.	Gogolin ul. Krapkowicka 13	Gogolin 2	231/1	0,0833	5	313,42	Budynek mieszkalny
5.	Gogolin ul. Krapkowicka 21	Gogolin 2	207/7	0,1385	4	269,04	Budynek mieszkalny
6.	Gogolin ul. Krapkowicka 21a				1	59,40	Budynek mieszkalny
7.	Gogolin ul. Krapkowicka 28	Gogolin 2	157/5	0,5595	4	194,39	Budynek mieszkalny
8.	Gogolin ul. Krapkowicka 28 a-b	Gogolin 2			12	639,13	Budynek mieszkalny
9.	Gogolin ul. Krapkowicka 28 c-d	Gogolin 2			10	630,07	Budynek mieszkalny
10.	Gogolin ul. Krapkowicka 67	Gogolin 2	287	0,1032	4	248,95	Budynek mieszkalny
11.	Gogolin ul. Krapkowicka 87	Kartubiec	870	0,1627	7	380,18	Budynek mieszkalny
			871	0,0748			
12.	Gogolin ul. Ks. Schulza 1	Gogolin 1	575	0,1037	4	255,2	Budynek mieszkalny
13.	Gogolin ul. Szpitalna 8	Gogolin 1	580	0,1075	5	295,42	Budynek mieszkalny
14.	Gogolin ul. Ligonja 3	Gogolin 1	915/25	0,0373	6	358,96	Budynek mieszkalny
15.	Gogolin ul. Plebiscytowa 1	Strzebnów	169	0,1231	2	145,83	Budynek mieszkalno- użytkowy
16.	Gogolin ul. Strzelecka 1	Gogolin 1	934	0,0738	15	904,51	Budynek mieszkalno- użytkowy
17.	Gogolin ul. Strzelecka 3	Gogolin 1	915/23	0,0417	5	377	Budynek mieszkalno- użytkowy
18.	Gogolin ul. Strzelecka 8-10	Gogolin 1	919	0,1282	11	620,78	Budynek mieszkalno- użytkowy
19.	Gogolin ul. Strzelecka 29	Gogolin 1	592	0,1610	4	234,53	Budynek mieszkalny
20.	Gogolin ul. Strzelecka 31	Gogolin 1	593	0,0826	3	167,07	Budynek mieszkalno- użytkowy
21.	Gogolin ul. Strzelecka 101	Gogolin 1	537	0,1312	5	304,27	Budynek mieszkalny
22.	Gogolin ul. Strzelecka 112	Gogolin 1	740/3	0,0525	7	392,51	Budynek mieszkalny
23.	Gogolin ul. Wyzwolenia 66	Gogolin 2	195/10	0,3676	24	1375,8	Budynek mieszkalny
24.	Chorula ul. Opolska 66	Chorula	68/2	0,0748	1	74,27	Budynek mieszkalny
25.	Kamionek ul. Ogrodowa 3	Kamionek	146	0,3000	2	114,15	Budynek mieszkalno- użytkowy

26.	Kamień Śląski ul. Klasztorna 5	Kamień Śląski	995	0,1250	1	93,48	Budynek mieszkalno- użytkowy
27.	Kamień Śląski Plac Myśliwca 5	Kamień Śląski	605/8	0,0527	2	126,43	Budynek mieszkalno- użytkowy
28.	Malnia Powstańców Śl. 2	Malnia	165	0,0718	2	109,83	Budynek mieszkalny
			166	0,0810			
29.	Malnia Leśna 5	Malnia	390	0,1160	5	315,11	Budynek mieszkalny
30.	Odrowąż ul. Wiejska 58	Odrowąż	301/1	0,6950	1	115,04	Budynek mieszkalny
31.	Obrowiec ul. Odrzańska 28	Obrowiec	38/1	0,3026	3	236,58	Budynek mieszkalny
			38/2	0,0421			

II. Prognoza

Gmina Gogolin 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 i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności budowy urządzeń infrastruktury technicznej jak również innych celów publicznych.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy.

1. Udostępnianie nieruchomości oraz nabywanie nieruchomości do zasobu na lata 2024-2026.

1.1 Udostępnianie nieruchomości z zasobu będzie następować poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użyczenie, najem i dzierżawę oraz przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

- a) sprzedaż nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze sprzedaży bezprzetargowej, w szczególności na rzecz najemców lokali mieszkalnych w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia (w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.
- b) nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy, najmu lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych będą udostępniane jednostkom organizacyjnym gminy w formie trwałego zarządu. W latach 2024 – 2026 zakłada się kontynuację dotychczasowych umów najmu,

dzierżawy i użyczenia oraz zamierza się przekazać w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami oświaty.

- c) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości realizowane będzie jedynie w przypadku wpłynięcia takich wniosków.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1.2 Nabywanie nieruchomości w latach 2024-2026 realizowane będzie w związku realizacją zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy Gogolin będzie następowało poprzez:

- a) zakup nieruchomości,
- b) zamianę nieruchomości,
- c) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa,
- d) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- e) darowiznę na rzecz gminy,
- f) zasiedzenia,
- g) prawa pierwokupu,
- h) nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji ZRID.

1.3 Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

W latach 2024-2026 szacunkowa prognoza wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz udostępnianiem nieruchomości z zasobu będzie się utrzymywała na poziomie ok. 1 500 000,00 zł. Na powyższą kwotę składają się następujące zadania:

- a) sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
- b) 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;
- c) koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualnych kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- d) opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;

- e) koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy, najmu i użyczenia oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- f) koszty zakupu nieruchomości przeznaczonych do realizacji zadań własnych gminy;
- g) odszkodowania za grunty przejęte pod drogi gminne
- i) regulacja stanów prawnych dróg gminnych

1.4 Wpływy osiąmane z udostępniania nieruchomości z zasobu

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026 zakłada utrzymanie stałego poziomu dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, z tytułu najmu i dzierżawy (z uwzględnieniem corocznej waloryzacji) oraz ustanowienia nieograniczonej w czasie służebności przesyłu i przejazdu na nieruchomościach stanowiących własność gminy Gogolin.

Wpływy z tytułu opłat:

- a) za użytkowanie wieczyste planowane są na poziomie **50 000,00 zł** rocznie,
- b) za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności planowane są na poziomie **10 000,00 zł** rocznie (łącznie suma opłat rocznych z tyt. przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności).
- c) za dzierżawę i najem nieruchomości gminnych planowane są na poziomie **25 000,00 zł** rocznie

1.5 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została przeprowadzona w lipcu 2023 r. i nowe stawki będą obowiązywać przez kolejne 3 lata.

Gmina Gogolin w prognozowanym okresie zamierza ustanowić nieodpłatnie trwałe zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność oświatową.

III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu

Gminny zasób nieruchomości w czasie obowiązywania planu może być wykorzystany jako podstawa rozwoju gminy Gogolin, a jego szczegółowe ustalenia dotyczące m.in. sposobu gospodarowania konkretnymi nieruchomościami, będą wynikiem indywidualnych spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami, jakie będą procedowane w latach 2024-2026. Udostępnianie gminnych nieruchomości będzie następowało w wyniku zawierania m.in. umów sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, oddania w trwałe zarząd, dzierżawy lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zbycie nieruchomości będzie następowało w trybie przetargowym bądź w trybie bezprzetargowym w nawiązaniu od ich przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zbyciu nie będą podlegały nieruchomości, które są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

Zamiana nieruchomości będzie następowała w wyniku składanych wniosków przez podmioty zainteresowane taką formą umowy, m.in. w przypadkach regulacji stanów prawnych dróg lub realizacji roszczeń związanych ze zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo w ramach programu planowane jest utrzymanie ilości obecnie obowiązujących dzierżaw poprzez kontynuowane dotychczas zawartych umów dzierżawy nieruchomości, a ewentualne przyszłe nowe umowy dotyczące tego zagadnienia będą zawierane w uzależnieniu od wniosków i potrzeb jakie będą miały miejsce w latach 2024-2026.

Ewentualna sprzedaż nieruchomości gminy Gogolin w latach 2024-2026 również będzie uzależniona od charakteru wniosków dotyczących nabycia tych nieruchomości oraz planowanych działań związanych z rozwojem gminy.

Na tej podstawie gmina Gogolin w ramach realizacji planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości planuje prowadzić gospodarkę gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z założeniami racjonalnej gospodarki, która będzie uzależniona od uwarunkowań rozwoju gminy, charakteru zadań publicznych jak i potrzeb lokalnych, a podstawą prowadzenia tej gospodarki będą obowiązujące przepisy prawa.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu mający na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji zasobu określa następujące zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat, czynszu oraz kosztów zarządu gminnym zasobem;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu;
- 4) utrzymanie działek rolnych w zasobie jako rezerwy do ewentualnych zamian nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych;
- 5) poprawa standardu dróg gminnych poprzez remonty, budowę, modernizację;
- 6) przekazanie w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym obiektów oświatowych (szkół i przedszkoli);
- 7) poprawa standardu zasobu komunalnego gminy.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości następować będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwały budżetowej oraz zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gogolin, wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wieloletnim programem inwestycyjnym uchwalonymi przez Radę Gminy.