

Załącznik do
Zarządzenia Nr 73/2021
Wójta Gminy Biskupiec
z dnia 3 września 2021r.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2021-2023



Biskupiec

Podstawę prawną sporządzenia Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2021 – 2023, stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. 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 Biskupiec gospodaruje Wójt Gminy Biskupiec. Gospodarowanie gminnym zasobem polega m.in. na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, współpracy z innymi organami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu, zamianie, przekazywaniu w trwałe zarząd, ustanawianiu służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości. Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie mienia na rzecz gminy następuje w szczególności przez:

- nabywanie nieruchomości poprzez zakup, zamianę oraz szeroko rozumianą działalność inwestycyjną,
- na podstawie decyzji administracyjnych (np. wywłaszczeniu, nabywaniu gruntów pod drogi) oraz innych czynności prawnych np. pierwokup, zasiedzenie, zamiana, darowizna, nieodpłatne nabycie, nabycie spadku).

Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminy Biskupiec odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie przywołanej wyżej ustawy. Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Sporządzanie planu polega na podejmowaniu czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan wykorzystania zasobu pozwala na racjonalne gospodarowanie i zarządzanie nieruchomościami zasobu.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: 2020r. poz. 1990 z późn. zm.) Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu udostępnienia w formie trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Biskupiec oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Biskupiec na lata 2021 – 2023 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Biskupiec w sprawach wydzierżawienia, zbywania, nabywania, obciążeniach nieruchomości gruntowych, Zarządzeniach Wójta Gminy Biskupiec dotyczących dzierżaw nieruchomości, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Biskupiec.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020r. oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy – 338,6914 ha

| Miejscowość | pow. w ha | Rodzaj obiektu |
|--------------------------|-----------------|--|
| Biskupiec | 33,9124 | Budynki ,hydroformia, dom pogrzebowy,2 cmentarze, bud. Urzędu Gminy, dom kultury, remiza ,szkoła, ośrodek zdrowia p. ścieków, grunty |
| Piotrowice | 35,5891 | Remiza, drogi, świetlica, p. ścieków, grunty, budynki |
| Szwarcenowo | 23,0484 | Budynek, szkoła, hydroformia, drogi p. ścieków |
| Fitowo | 3,1732 | Oczyszczalnia ścieków, drogi, grunty |
| Słupnica | 20,1824 | Budynek, drogi, p. ścieków, świetlica |
| Krotoszyny | 14,1531 | Szkoła, drogi p. ścieków, remiza, świetlica |
| Rywałdzik | 8,5144 | Budynek, drogi, grunty |
| Łąkorz | 38,1181 | Budynki, szkoła, remiza, dom kultury, wysypisko, drogi, ośrodek zdrowia p. ścieków, grunty |
| Lipinki | 32,5567 | Świetlica wiejska, szkoła, budynek, p. ścieków, drogi |
| Sumin | 5,8900 | Budynki, remiza, drogi, grunty |
| Ostrowite | 18,8176 | Szkoła, drogi, oczyszczalnia |
| Czachówki | 11,2312 | P. ścieków, drogi, grunty |
| Bielice | 24,0732 | P. ścieków, drogi, szkoła, grunty |
| Osetno | 13,8913 | Budynek, remiza, drogi, grunty |
| Podlasek | 11,7952 | Budynki, świetlica wiejska, drogi, grunty |
| Wielka Tymawa | 16,5955 | Budynki, świetlica wiejska, drogi, grunty |
| Wonna | 10,6550 | Remiza, drogi, świetlica wiejska, grunty |
| Osówko | 1,7000 | Drogi |
| Podlasek Mały | 6,4800 | Drogi, grunty |
| Sędzice | 1,8709 | Drogi, p. ścieków, grunty |
| Mierzyn | 6,4437 | Drogi |
| stan na koniec 2020 roku | 338,6914 | |

2. Obiektami szkolnymi w Gminie zarządza Wójt Gminy Biskupiec.

Wyszczególnienie obiektów szkolnych w Gminie Biskupiec:

- a) Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Biskupcu, ul. Grudziądzka 38, 13-340 Biskupiec,
 - b) Zespół Szkolno Przedszkolny w Szwarcenowie, Szwarcenowo 36, 13-340 Biskupiec,
 - c) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Łąkorzu, Łąkorz 99, 13-334 Łąkorz,
 - d) Zespół Szkolno Przedszkolny w Lipinkach, Lipinki 7, 13-334 Łąkorz,
 - e) Szkoła Podstawowa w Ostrowitem, Ostrowite 34, 13-334 Łąkorz,
 - f) Zespół Szkół w Bielicach, Bielice 120, 13-330 Krotoszyny,
 - g) Publiczne Przedszkole w Krotoszynach, Krotoszyny 4A, 13-330 Krotoszyny.
3. Nieruchomości oddane w dzierżawę - 16,2038 m²
4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste:
- a) grunty – 3,9335 m²
5. Mieszkaniowy zasób gminy:
Liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Biskupiec wynosi 113 lokali, w tym:
- 1) 59 lokali w 27 budynkach gminnych zlokalizowanych w miejscowości Biskupiec;
 - 2) 17 lokali w 8 budynkach, w których znajdują się zarejestrowane wspólnoty mieszkaniowe;
 - 3) 37 lokali w 14 budynkach zlokalizowanych na terenie Gminy Biskupiec.
6. Część gminnego zasobu nieruchomości przekazana jest w nieodpłatne użytkowanie (odrębną umową) dla ZDU-Komunalka Sp. z o.o., ul. Wybudowanie 18, 13-340 Biskupiec, tj. sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, przepompowni ścieków, oczyszczalni ścieków, hydrofornie, przepompowni, stacje uzdatniania wody, cmentarze komunalne, kaplica cmentarna.
- 1) Wyszczególnienie nieruchomości użytkowanych odpłatnie przez ZDU-Komunalka Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 18, 13-340 Biskupiec.:
 - a) sieć wodociągowa – Biskupiec ul. Podgórna;
 - b) kontenerowa lokalna oczyszczalnia ścieków wraz z siecią kanalizacji sanitarnej - Ostrowite;
 - c) sieć wodociągowa – Biskupiec ul. Wybudowanie;
 - d) sieć wodociągowa oraz kanalizacja sanitarna grawitacyjna i tłoczona – Biskupiec ul. Lipowa;
 - e) sieć kanalizacji sanitarnej Lipinki –Mierzyn;
 - f) stacja uzdatniania wody – Szwarcenowo;
 - g) sieć wodociągowa - Piotrowice I;
 - h) sieć kanalizacyjna – Piotrowice I;
 - i) sieć wodociągowa – Biskupiec ul. Polna;
 - j) sieć kanalizacyjna – Biskupiec ul. Polna;
 - k) sieć wodociągowa – Słupnica;

II. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Zbywanie nieruchomości.

Przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Biskupiec zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XXXIII/370/17 Rady Gminy Biskupiec z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Biskupiec.

Wykaz planowanych do sprzedaży nieruchomości gminy Biskupiec w 2021r.

| Lp. | Nr ew. nieruch. | Powierzchnia w ha | Położenie nieruchomości | Wartość nieruchomości (PLN) |
|-------|-----------------|-------------------|--|-----------------------------|
| 1 | 122/6 | 0,0982 | Łąkorz | 19 700 |
| 2 | 122/7 | 0,0899 | Łąkorz | 20 100 |
| 3 | 122/8 | 0,0900 | Łąkorz | 20 100 |
| 4 | 122/9 | 0,0957 | Łąkorz | 18 500 |
| 5 | 122/10 | 0,1066 | Łąkorz | 10 000 |
| 6 | 122/11 | 0,0922 | Łąkorz | 18 500 |
| 7 | 122/12 | 0,0839 | Łąkorz | 18 800 |
| 8 | 122/13 | 0,0931 | Łąkorz | 20 800 |
| 9 | 122/14 | 0,0931 | Łąkorz | 20 800 |
| 10 | 122/15 | 0,0931 | Łąkorz | 18 000 |
| 11 | 122/16 | 0,2437 | Łąkorz | 22 400 |
| 12 | 318/1 | 0,3100 | Wielka Tymawa 37 | 36 100 |
| 13 | 19/10 | 0,1000 | Osetno 47 | 22 300 |
| 14 | 86/1 | 0,4000 | Sumin 19 | 40 700 |
| 15 | 232 | 0,1600 | Piotrowice 26 (lokal nr 1 o pow. 10,14 m ²) | 7 800 |
| 16 | 232 | 0,1600 | Piotrowice 26 (lokal nr 2 o pow. 29,96 m ²) | 23 200 |
| 17 | 589 | 0,0400 | Biskupiec ul. Grudziądzka 7 (lokal mieszkalny) | 23 000 |
| 18 | 464/3 | 0,2400 | Biskupiec ul. Grudziądzka 12 A (lokal mieszkalny) | 42 100 |
| Razem | | | | 194 600,00 |

2. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie.

W 2021r. planuje się uzyskać dochód z tytułu najmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego w wysokości ok. 130 tys. zł.

W latach 2022 i 2023 planuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2021r.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2021-2023 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, wywłaszczenie.
- 2) komunalizację gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy - dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych - wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*.
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zamianę, nabycie w drodze darowizny i ustawowego dziedziczenia.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2021-2023 nabywanie nieruchomości zaplanowane będzie w budżecie na poszczególne lata.

III. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2021r. ok. 200 tys. zł. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na

- sporządzanie operatów szacunkowych
- usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia,
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- koszty ogłoszeń w prasie,
- opłaty sądowe oraz koszty notarialne.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

IV. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w latach **2021-2023:**

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą w 2021r. – 5 890,75 zł oraz 6 181,52 z tytułu przekształcenia.

Do końca 2020r. z tytułu opłaty jednorazowej wpłynęło do budżetu gminy ok. 12 tys. zł.

W latach 2022 i 2023 planuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2020r.

V. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Od 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów (ustawa z 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020r. poz. 2040)).

Mieszkańcy, bez konieczności składania jakichkolwiek wniosków otrzymali zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności.

W dokumencie jest informacja o wysokości opłaty przekształceniowej.

W przypadku, gdy osoba była zainteresowana otrzymaniem bonifikaty oraz zadeklarowała wniesienie opłaty jednorazowej, koniecznym było złożenie wniosku o udzielenie bonifikaty wraz z oświadczeniem o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej. Rada Gminy podjęła uchwałę Nr IV/38/19 z dnia 21 lutego 2019r. w sprawie *wysokości oraz warunków udzielenia bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Gminy Biskupiec w prawo własności gruntów*, w której wyrażono zgodę na udzielenie 60 % bonifikaty od opłaty jednorazowej po spełnieniu określonych warunków, zgodnie z zapisami §1. ww. uchwały.

W roku 2020 Rada Gminy podjęła również uchwałę Nr XV/141/20 z dnia 18 lutego 2020r. w sprawie *wysokości oraz warunków udzielenia bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Gminy Biskupiec w prawo własności gruntów*, w której wyrażono zgodę na udzielenie 50 % bonifikaty od opłaty jednorazowej po spełnieniu określonych warunków, zgodnie z zapisami §1. ww. uchwały.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada utrzymanie dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, z najmu oraz dzierżaw.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gmina Biskupiec 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji istotnych celów publicznych.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwałą zarząd, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2021 – 2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem.

W 2022 i 2023 roku sprzedaży nieruchomości gminnych uzależniona będzie od ewentualnych wniosków o ich nabycie oraz podjętych stosownych decyzji.

Ewentualny wzrost dochodów Gminy Biskupiec będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości.

Gmina Biskupiec gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki na podstawie obowiązujących przepisów prawa w pierwszej kolejności uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności i realizację zadań publicznych. Realizacja planu wykorzystania zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Gminy Biskupiec na rok 2021, oraz w budżetach przyjętych na lata 2022 i 2023, w formach przewidzianych w ustawie Kodeks Cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości oraz zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/370/17 Rady Gminy Biskupiec z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Biskupiec.

Wójt Gminy Biskupiec
Arkadiusz Dobek