

Zarządzenie Nr 1/2023
Wójta Gminy Żagań
z dnia 2 stycznia 2023

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

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 i 583/ oraz art. 25 ust. 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 1899/ zarządzam, co następuje:

§ 1.


Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żagań na lata 2023-2025” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej, Rozwoju i Nieruchomości.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


WÓJT
Leszek Ochrymczuk

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żagań na lata 2023-2025

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust.2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t. j. Dz.U z 2021r. poz. 1899/.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uchwałę Nr VIII/49/11 Rady Gminy Żagań z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań /Dz. U. z 2011, Nr 78 poz. 1490/ i z uchwałą Nr XV/106/19 Rady Gminy Żagań z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2020-2024” /Dz. U. 2019, poz. 3561.

Opracowany plan nakreśla kierunki działań, przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie, możliwości i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z uchwały budżetowej na lata objęte programem.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat, swoim opracowaniem obejmuje :

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddane w użytkowanie wieczyste;
2. Prognozę:
 - 1) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - 3) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
 - 4) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żagań należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości;
- 3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości;
- 5) wydzierżawianiu, wynajmie lub użyczeniu nieruchomości;
- 6) naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzenie windykacji;

- 7) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- 8) składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz dokonywanie wpisów w księgach.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Żagań

Zestawienie powierzchni nieruchomości z zasobu gruntów Gminy Żagań na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Miejscowość	Liczba działek	Powierzchnia działek ogółem w ha
1.	Bożnów	179	44,4867
2.	Bukowina Bobrzańska	119	31,591
3.	Chrobrów	99	41,5047
4.	Dobre n/ Kwisą	19	7,61
5.	Dzietrzychowice	294	67,9414
6.	Gorzupia	38	7,435
7.	Gorzupia Dolna	91	22,3544
8.	Gryżyce	9	2,8245
9.	Jelenin	136	54,7794
10.	Kocin-Nieradza	57	11,9959
11.	Łozy	105	34,9359
12.	Miodnica	186	38,9854
13.	Pożarów	58	26,0613
14.	Pruszków	25	4,1711
15.	Rudawica	94	27,8402
16.	Stara Kopernia	128	42,3187
17.	Stary Żagań	60	11,1108
18.	Trzebów	74	43,2413
19.	Tomaszowo	194	341,5665
20.	UG + GOPS - Żagań	4	0,9055
Razem:		1969	863,6597

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Miejscowość	Liczba działek	Powierzchnia działek ogółem w ha
1.	Chrobrów	4	0,8947 ha
2.	Dzietrzychowice	1	0,0300 ha
3.	Łozy	1	0,0517 ha
4.	Miodnica	3	1,5200 ha
5.	Rudawica	3	0,8867 ha
6.	Stara Kopernia	2	0,1066 ha
7.	Stary Żagań	3	16,0704 ha
8.	Trzebów	4	2,3377 ha
9.	Tomaszowo	27	6,8656
Razem:		48	28,7634 ha

Gmina Żagań jest właścicielem 41 budynków wielofunkcyjnych: budynek Urzędu Gminy GOPS, świetlice, kaplice, remizy, budynki bibliotek, budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 12.827,49 m².

2. Prognoza

1) Dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnienie nieruchomości z 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). Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Uchwałą Nr XV/106/19 Rady Gminy Żagań z dnia 19 grudnia 2019 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żagań na lata 2020-2024. Wieloletni program określa zasady gospodarowania mieszkaniowym

zasobem gminy, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i pomieszczeń użytkowych pod działalność gospodarczą, dzierżaw rolnych i ogródków przydomowych. Wyznaczone zostały grunty o pow. 21,3796 ha położone w miejscowości Tomaszowo na okres dzierżawy 30 lat – Uchwała Nr XLIX/308/22 Rady Gminy Żagań z dnia 22 września 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata. Gmina Żagań może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Zestawienie udostępnienia nieruchomości zasobu na dzień 31-12-2022 r.

Lp.	Sposób udostępnienia nieruchomości	Powierzchnia w ha
1.	w dzierżawie grunty rolne	21,5063
2.	w dzierżawie grunty nie rolne	3,0708
3.	w trwałym zarządzie	5,5556
4.	w użytkowaniu	0,0343
5.	w użyczeniu grunty	17,7146
6.	w użytkowaniu wieczystym	28,7634

Nabywanie nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu w latach 2023- 2025 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- na zasadzie nieodpłatnego przekazania nieruchomości przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na zasadach określonych w protokołach uzgodnień;
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa 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.)
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych - zgodnie z art.73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – 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 /Dz.U. z 2021 r. poz. 1899/;

- na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /Dz.U. z 2022 r. poz. 176/;

4) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 realizowane będzie w związku z realizacją 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.

Podstawą nabycia i zbycia nieruchomości w formie umowy notarialnej będzie sporządzony operat szacunkowy, przy czym jeżeli nie będzie możliwe nabycie nieruchomości za cenę odpowiadającą wartości wynikającej z operatu szacunkowego, a nieruchomość będzie niezbędna do realizacji celu publicznego organ wykonawczy będzie kierował wnioski o wyłączenie nieruchomości.

2) Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz z nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, każdego roku jest szczegółowo określany przy pracach związanych z planowaniem budżetu Gminy na rok kolejny na podstawie analizy danych z lat poprzednich. Wydatki w tym zakresie obejmują m.in.:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 2) sporządzanie inwentaryzacji budynków;
- 3) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map niezbędnych przy transakcjach sprzedaży nieruchomości;
- 5) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych;
- 6) wykupy nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi.

Prognozuje się wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

- sporządzenie operatów szacunkowych – 50.000 zł;
- usługi geodezyjne i związane z podziałami nieruchomości, wznowienia i mapy geodezyjne, ogłoszenia w prasie, opłaty sądowe – 90.000 zł;
- opłaty za wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków – 5.000 zł;
- opłaty związane z nabyciem nieruchomości do zasobu – 40.000 zł.

Prognozowane wydatki w skali roku ogółem : 185.000 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą zależeć od ilości wniosków o zbycie lub nabycie; stopnia zainteresowania organizowanymi przetargami.

3) 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.

Wpływy z powyższych tytułów:

- wpływy z tytułu użytkowania wieczystego – 12.623,02 zł;
- wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 1.296,37 zł;
- wpływy z opłat za trwały zarząd – 1.097,27 zł;
- wpływy z tytułu najmu i dzierżawy – 172.420,51

W latach 2023-2025 przewiduje się zbliżone wpływy z tytułu gospodarowania zasobem nieruchomości.

4) Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Na terenie Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste jest 48 działek o łącznej powierzchni 28,7634 ha. Aktualizację opłat tych nieruchomości planuje się na lata 2023-2025.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nie służące realizacji zadań własnych oraz celów publicznych będą udostępniane do trwałego zagospodarowania poprzez sprzedaż z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego ze strategii rozwoju, z planu miejscowego oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
2. Nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane w sposób trwały np. z uwagi na brak infrastruktury technicznej lub zabezpieczane pod przyszłe potrzeby Gminy będą zagospodarowane w sposób tymczasowy na zasadzie dzierżawy, najmu, użyczenia. Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2023-2025 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, inwestycyjną oraz dzierżaw rolnych. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.
3. Dzierżawy nawiązywane będą przy zachowaniu zasad wynikających z zapisów Uchwały Nr VIII/49/11 Rady Gminy Żagań z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żagań.
4. W latach 2023-2025 planuje się kontynuację nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości według potrzeb związanych z celami rozwoju Gminy i prowadzonych zadań inwestycyjnych, ponadto zwiększenie zasobu nastąpić może w wyniku decyzji potwierdzających nabycie nieruchomości z mocy prawa.
5. Zadania w zakresie zagospodarowania nieruchomości Gminy planowane są w kierunku zbywania terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz wyposażania działek inwestycyjnych w urządzenia infrastruktury technicznej.
6. W latach 2023-2025 w miejscowości Tomaszowo Gmina Żagań planuje do sprzedaży przygotowane tereny inwestycyjne obejmujące 19 działek o łącznej powierzchni 79,4563 ha uzbrojonych w infrastrukturę techniczną pod potrzeby

przemysłu, produkcji, usług i działalności gospodarczej wchodzących w skład obszaru Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Wyznaczone zostało 5 działek gruntu przeznaczonych pod działalność gospodarczą o łącznej powierzchni 21,3796 ha położonych w miejscowości Tomaszowo pod wydzierżawienie na okres 30 lat.

W latach 2023-2025 planuje się sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w miejscowościach Miodnica, Pożarów, Tomaszowo, Rudawica, Dietrzychowice, Łozy, Trzebów przygotowano w tym celu i wyznaczono 18 działek gruntu.

7. W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych, które odbywają się na wniosek zainteresowanych. Użytkownicy wieczystości to w większości osoby fizyczne i prawne użytkujący grunty w miejscowości Tomaszowo. W dużej mierze współużytkownicy wieczystości garaży i lokali sklepowych.

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Żagań wynika z obowiązujących przepisów prawa a zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu w latach 2023-2025 będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców i złożenia wniosków.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Wójta Gminy Żagań w zakresie gospodarowania.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Żagań odbywać się będzie w oparciu o art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Zasób gminny będzie służył realizacji celów rozwojowych i inwestycyjnych gminy.

Realizacja założeń wynika z realizacji zadań własnych, celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do posiadanych środków finansowych.