

**ZARZĄDZENIE NR 2/2023**  
**WÓJTA GMINY CZERNICE BOROWE**  
z dnia 10 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),

Wójt Gminy Czernice Borowe zarządza:

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

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem z dniem podpisania.

  
**WÓJT**  
mgr inż. Wojciech Brzeziński

*Załącznik do Zarządzenia Nr 2/2023  
Wójta Gminy Czernice Borowe z dnia 10 stycznia 2023 r.*

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY CZERNICE BOROWE NA LATA 2023 - 2025**

## **Rozdział I**

### **Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

1. Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:
  - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Łąwa oddane w użytkowanie wieczyste,
  - 2) prognozę dotyczącą:
    - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
    - b) poziom dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu,
    - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
    - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłata z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
    - e) dochodów osiągniętych z dzierżaw i najmu nieruchomości,
    - f) dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
    - g) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

## **Rozdział II**

### **Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Czernice Borowe**

3. Zasobem nieruchomości Gminy Czernice Borowe gospodaruje Wójt Gminy Czernice Borowe.
4. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Czernice Borowe oraz o wpis w księgach wieczystych.
5. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Czernice Borowe odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz aktami prawa miejscowego.
6. Plan wykorzystania zasobu określa główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Sposób i forma zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wynikają bezpośrednio z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Ławy dla danego obszaru. Decyzje o wykorzystaniu poszczególnych nieruchomości podejmowane są indywidualnie, każdorazowo, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych wniosków o nabycie, dzierżawę, najem i itp.
7. W latach 2023-2025, w ramach gospodarowania mieniem, planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Czernice Borowe następujących czynności:
  - 1) kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych, cywilnych i sądowych w sprawach dotyczących własności nieruchomości i innych praw rzeczowych oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
  - 2) bieżące naliczanie i pobieranie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych,



- 3) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie,
- 4) bieżące ewidencjonowanie nieruchomości, w tym prowadzenie bazy nieruchomości gminnych.

### Rozdział III

#### Zestawienie nieruchomości pozostających w gminnym zasobie Gminy Czernice Borowe

8. Nieruchomości gruntowe i sposób ich zagospodarowania, znajdujące się w zasobach Gminy Czernice Borowe - stan na dzień 31 stycznia 2022 r.

Lp.	Rodzaj użytku	Powierzchnia	
1.	grunty orne	6,5063	
2.	Użytki zielone	7,9100	
3.	Grunty pod wodami	4,3281	
4.	Grunty pod rowami	0,2998	
5.	Lasy i grunty leśne	2,2396	
6.	Tereny mieszkaniowe	0,1816	
7.	Inne tereny zabudowane	17,0046	
8.	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	0,2618	
9.	Tereny komunikacyjne	169,5588	
<b>RAZEM</b>		<b>219,0458</b>	

### Rozdział IV

#### Zestawienie nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym, trwałe zarząd oraz będących w zasobie Gminy Czernice Borowe.

L.p.	Forma	Powierzchnia (ha)
1	Prawo własności Gminy Miejskiej Iława	219,0458
3	Grunty Skarbu Państwa pozostające we władaniu Gminy Czernice Borowe	1,5726
4	Nieruchomości Skarbu Państwa, będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Czernice Borowe	10,9068
	Razem:	231,5252

### Rozdział V

#### Plan nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Iława w latach 2022 – 2024

9. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Czernice Borowe następować może poprzez:
- 1) zakup, zamianę, darowiznę, w zależności od potrzeb inwestycyjnych lub składanych ofert,
  - 2) komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 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) inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, itd.
10. Ponadto Gmina Czernice Borowe będzie nabywać nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) a także w trybie art. 12 ust.4 pkt 2



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).

11. Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023 – 2025 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W przypadku konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe w przypadku przesunięcia środków na ww. zadanie w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

## Rozdział VI

### Plan sprzedaży, dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości pozostających w gminnym zasobie nieruchomości Gminy Czernice Borowe w latach 2023 – 2025

12. Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czernice Borowe odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
13. Gmina Czernice Borowe mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości, przeznaczać będzie do sprzedaży, dzierżawy, najmu i użyczenia, zgodnie ze specyfiką, rodzajem i przeznaczeniem zbywanych nieruchomości:
- 1) lokale mieszkalne, w tym na rzecz najemców,
  - 2) nieruchomości pod zabudowę usługową,
  - 3) nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania,
14. Plan sprzedaży mieszkalnych lokali komunalnych w latach 2023 – 2025:

Nie planuje się sprzedaży lokali komunalnych.

15. Plan sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2022 – 2024:

<b>Rok 2023</b>	<b>Rok 2024</b>	<b>Rok 2025</b>
<b>Dochody ze sprzedaży</b>	<b>Dochody ze sprzedaży</b>	<b>Dochody ze sprzedaży</b>
10 500 ,00	7 500,00	7 500 ,00

16. W latach 2022 – 2024 planowane jest kontynuowanie większości dotychczas zawartych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Ponadto w przypadku złożenia nowego wniosku o dzierżawę, najem lub użyczenie, mogą być podpisywane nowe umowy, przy zachowaniu procedury wynikającej z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

## Rozdział VII

### Prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w latach 2022 – 2024

17. Na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), co rocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z uwagi na fakt ich przeznaczenia pod drogi publiczne, przeszły z mocy prawa na rzecz Gminy Miejskiej Ława. Odszkodowania za ww. nieruchomości będą uzgadniane i wypłacane po złożeniu stosownych wniosków przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Wobec powyższego nie można dokładnie zaplanować środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń, mogących powstać w latach 2022 – 2024 z tego tytułu.



18. Inne wydatki związane z obsługą nieruchomości:

L.p.	Rodzaj wydatku:	Lata		
		2023	2024	2025
1	Opłaty sądowe i notarialne	2.000,00	2.000,00	2.000,00
2	Wykonywanie usług geodezyjnych	25.000,00	20.000,00	20.000,00
3	Wykonanie operatów szacunkowych	2.000,00	2.000,00	2.000,00
4	Zagospodarowanie nieruchomości gruntowych	1.000,00	1.000,00	1.000,00
6	Podatek od nieruchomości	2.000,00	2.000,00	2.000,00
7	Opłaty za zajęcia gruntów	1.000,00	1.500,00	1.500,00

19. Mogą być podejmowane inne czynności generujące koszty, tj. w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i inne.
20. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, realizacja możliwa będzie tylko w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania w budżecie na dany rok.

#### Rozdział VIII

##### Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2022 - 2024

21. Zestawienie planowanych dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023 – 2025 przedstawia się następująco:
- Rok 2023
- wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności - 4 500,00 zł
  - Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 55 000 ,00 zł
  - Wpływy z tytułu odpłatnego zbycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 15 000,00 zł
22. W latach 2024 i 2025 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2023 roku. Ewentualny wzrost dochodów gminy będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów.
23. Dochody z najmu i dzierżaw utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

#### Rozdział IX

##### Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

24. Gmina Czernice Borowe gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
25. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i realizowanej działalności inwestycyjnej.

26. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, lub zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
27. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym, na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
28. W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokale sprzedawane będą wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz udziałem w prawie własności gruntu, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o sprzedaż tych lokali.
29. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Czernice Borowe. W szczególności są to grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.
30. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem, użyczenie.
31. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Czernice Borowe na lata 2023 – 2025 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie.

  
**WÓJT**  
mgr inż. Wojciech Brzeziński