

**Zarządzenie nr 17/2023**  
**Wójta Gminy Iłowo-Osada**  
**z dnia 16 marca 2023 r.**

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Iłowo-Osada  
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 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344) Wójt Gminy Iłowo-Osada zarządza, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Iłowo-Osada na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Iłowo-Osada na lata 2023 – 2025 przedstawia się Radzie Gminy Iłowo-Osada.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji, Rozwoju i Zamówień Publicznych.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt  
Sebastian Cichocki

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY IŁOWO-  
OSADA  
NA LATA 2023 – 2025**



Iłowo-Osada, 2023 rok

**I. Podstawa prawna**

Podstawę prawną sporządzanego planu wykorzystania zasobu nieruchomości, stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Iłowo-Osada gospodaruje Wójt w szczególności poprzez :

1. ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
2. zapewnianie wyceny tych nieruchomości,
3. zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
4. wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności,
5. zbywanie oraz nabywanie, za zgodą Rady Gminy, nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
6. wdzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,

7. podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
8. składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych oraz o wpis w księdze wieczystej,
9. sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
10. przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
11. dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
12. wyposażanie nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ww. ustawy plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz 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 nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, 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 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

## **II. Założenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, plan wykorzystania zasobu winien określać główne kierunki działań w zakresie gospodarowania mieniem gminy. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany zgodnie z ustaleniami, które wynikają z Uchwał Budżetowych Gminy Iłowo-Osada, przepisów Kodeksu Cywilnego, przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowo-Osada oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Iłowo-Osada.

Plan wykorzystanie zasobu nieruchomości Gminy Iłowo-Osada opracowuje się na lata 2023 – 2025. Należy podkreślić, że opracowany plan określa jedynie główne kierunki działań i może być modyfikowany w zależności od potrzeb, gdyż w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie przez Radę Gminy Iłowo-Osada.

## **III. Charakterystyka zasobu nieruchomości Gminy Iłowo-Osada.**

Ogólna powierzchnia gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła **238,7504 ha**, w tym:

- Grunty stanowiące własność Gminy Iłowo-Osada: **235,4454 ha** (z wyłączeniem gruntów stanowiących własność Gminy Iłowo-Osada, a oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym, które nie wchodzą w skład gminnego zasobu nieruchomości, o łącznej powierzchni: 4,2706 ha), w tym:
  - ogólna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawie: 9,0000 ha
  - ogólna powierzchnia gruntów oddanych w użyczenie: 7,5011 ha

- ogólna powierzchnia gruntów oddanych w trwałą zarząd: 5,4014 ha
- grunty pozostałe: 213,5429 ha

- Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Iłowo-Osada: **3,3050 ha**.

Zestawienie gruntów stanowiących własność Gminy Iłowo-Osada:

Lp.	Wyszczególnienie – użytek gruntu	Powierzchnia w ha
1	Grunty orne (R)	34,8781
2	Łąki trwałe (Ł)	1,0430
3	Pastwiska trwałe (Ps)	6,1188
4	Sady (S)	0,3655
5	Grunty rolne zabudowane (Br)	7,0830
6	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr)	0,4100
7	Grunty pod rowami (W)	0,3026
8	Nieużytki (N)	7,5095
9	Lasy (Ls)	4,1931
10	Tereny mieszkaniowe (B)	5,7394
11	Tereny zabudowane i zurbanizowane (Bi, Ba, Bp, Bz)	15,6757
12	Tereny komunikacyjne (Tp, dr)	156,3973
<b>Ogółem :</b>		<b>239,7160</b>

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Położenie nieruchomości (obręb)	Powierzchnia nieruchomości w ha	Opis
Białuty	0,0600	Tereny zurbanizowane
Dźwierznia	0,0600	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,1100	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,5124	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	1,3071	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,4789	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,2994	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,1381	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,0691	Tereny zurbanizowane
Iłowo-Osada	0,0672	Tereny zurbanizowane
Narzym	0,2500	Tereny zurbanizowane
Narzym	0,3984	Tereny zurbanizowane
Narzym	0,4400	Tereny zurbanizowane
Narzym	0,0600	Tereny zurbanizowane
Wierzbowo	0,0200	Tereny zurbanizowane
<b>Ogółem:</b>	<b>4,2706</b>	

Gmina Iłowo-Osada jest właścicielem 18 budynków gospodarczych/garaży oraz 19 budynków użyteczności publicznej. Zasób mieszkaniowy obejmuje 88 lokali mieszkalnych.

#### IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez:

- a) sprzedaż,
- b) zamianę,
- c) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- d) dzierżawę / najem,
- e) ustanowienie służebności gruntowej / służebności przesyłu,
- f) użyczenie,
- g) oddanie w trwałe zarząd,
- h) darowiznę,
- i) inne formy przewidziane prawem.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem. Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne, niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

Lp.	Forma udostępnienia nieruchomości	Planowane dochody (zł)		
		2023	2024	2025
1	Sprzedaż nieruchomości	150 000,00	165 000 ,00	181 500,00
2	Dzierżawa gruntów	8 000,00	8 000,00	8 000,00
3	Najem lokali	28 000,00	28 000,00	28 000,00
4	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	11 600,00	12 000,00	14 000,00
5	Oddanie w użytkowanie wieczyste	25 100,00	27 000,00	27 000,00

## 2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Iłowo-Osada w latach 2023 – 2025 będzie następowało poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę;
- komunalizację mienia Skarbu Państwa, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydawanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.

Do gminnego zasobu nieruchomości nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023 – 2025 realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu na dany rok.

## V. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Iłowo-Osada związane jest z ponoszeniem kosztów: podziałów geodezyjnych, sporządzania operatów szacunkowych, opłat notarialnych, ogłoszeń w prasie oraz przygotowania pozostałej niezbędnej dokumentacji. Na pokrycie tych kosztów w budżecie Gminy Iłowo-Osada na rok 2023 zabezpieczono kwotę 35 000,00 zł. W latach 2024 – 2025 przewiduje się, że przedmiotowe wydatki będą kształtować się na podobnym poziomie. W razie konieczności wydatkowania środków nieprzewidzianych, zakłada się wnioskowanie o ich przyznanie.

**VI. 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.**

W 2023 r. prognozowane wpływy z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste wynoszą 25 100,00 zł,
- opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynoszą 11 600,00 zł.

W latach 2024 – 2025 przewiduje się wzrost ww. wpływów o 10-15 %.

Wszystkie jednostki organizacyjne, którym przekazano nieruchomości w trwały zarząd, są zwolnione z uiszczania z tego tytułu opłaty.

**VII. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

W latach 2023 – 2025 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

**VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Gmina Iłowo-Osada gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej oraz realizację zadań publicznych. Poziom dochodów ze sprzedaży mienia, zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen kształtujących się na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków, kontynuowany będzie proces sprzedaży działek oraz dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów gminy. Nie wyklucza się również obciążania nieruchomości gminnych odpłatnymi służebnościami gruntowymi lub służebnościami przesyłu. W latach 2023 – 2025 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy. W dalszym ciągu planuje się gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, użyczenie, trwały zarząd oraz użytkowanie wieczyste. Przewiduje się również kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności administracyjnych i sądowych o stwierdzenie nabycia prawa własności poprzez komunalizację gruntów Skarbu Państwa oraz przez zasiedzenie gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W przypadku każdej nieruchomości gminnej, decyzje o sposobie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2023 – 2025.