

ZARZĄDZENIE Nr 9/2025

Wójta Gminy Rogowo

z dnia 31 stycznia 2025 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata
2025 — 2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2024 r., poz. 1145 ze zm.) Wójt Gminy Rogowo zarządza, co następuje:

§ 1 Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata 2025 - 2027, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2 Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WÓJT
mgr inż. Zbigniew Zgórzyński

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata 2025-2027

Definicja gminnego zasobu nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste Gminy Rogowo.
2. Prognozę dotyczącą.
 - a) udostępniania nieruchomości z 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 Gminy Rogowo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Rogowo;

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Rogowo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Rogowo.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Rogowo przyjęty na lata 2025 - 2027 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.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Rogowo zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Rogowo oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Zasób nieruchomości Gminy Rogowo			
Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1	Własność	64,5573	949
2	Użytkowanie wieczyste na własności Skarbu Państwa	0,0197	1
Razem		64,577	950

Nieruchomości będące własnością Gminy Rogowo oddane w użytkowanie wieczyste		
Lp.	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1	3,4078	13

2. Prognoza

a) **Nabywanie nieruchomości do zasobu oraz udostępnianie nieruchomości z zasobu w latach 2025 - 2027.**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Rogowo w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez:

1 . Zakup, zamianę, darowiznę.

2. Komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie 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)

3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych - wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (t.j .Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 311 z późn. zm).

4. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy Rogowo oraz nieruchomości, które podlegają przejściu na rzecz Gminy Rogowo z mocy prawa.

Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu bądź samoistnym posiadaniu Gminy Rogowo, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2025-2027 będzie się powiększać.

Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rypinie oraz od dostępnych na ten cel środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Rogowo.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne, mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych

Zbywanie nieruchomości.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Gminy Rogowo wyrażoną w odrębnych uchwałach.

Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych - Stary Kobrzyń		
2025 r.	2026 r.	2027 r.
12 008,28 zł	8005,67 zł	0,00 zł

Oddanie w dzierżawę.

Gmina Rogowo w 2019 r. zawarła umowę dzierżawy nieruchomości położonych w Charszewie (dz. nr 99/1,99/2,100/3,100/4,100/5,100/6 o łącznej powierzchni 4,1562 ha oraz działki nr 3076/7 o powierzchni 0,3200 ha położonej w Nadrożu). Na powyższych nieruchomościach znajdują się zabudowania i urządzenia Gminnego Ośrodka Wczasowego Sitnica. Program zakłada kontynuację zawartej umowy.

Najem lokali:

a) użytkowych - na dzień 31 grudnia 2024 roku Gmina posiadała 2 lokale użytkowe o łącznej pow. 127,20 m². Lokal o powierzchni 57,0 m² pozostaje wynajęty. Lokal o powierzchni 70 m² na dzień dzisiejszy pozostaje niezagospodarowany, lokal ten wymaga gruntownego remontu. W latach 2025-2027 planuje się remont i zagospodarowanie lokalu w celu realizacji zadań gminnych lub jego sprzedaż.

b) mieszkalnych - Gmina Rogowo posiada 4 lokali mieszkalnych w miejscowości Rogowo 112C o łącznej powierzchni 144,20 m². Na dzień 31 grudnia 2024 r. Gmina posiadała 4 zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 144,20 m².

Oddanie w użyczenie.

Gmina Rogowo może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Oddanie w trwały zarząd

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Gmina Rogowo nie miała żadnej nieruchomości oddanej w trwały zarząd.

W latach 2025-2027 oddanie nieruchomości w trwały zarząd będzie następowało w zależności

od złożonych przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

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

Analizując lata wcześniejsze tj. do końca 2024 r. można oszacować, że wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu mogą wynosić około 10.000 zł rocznie. Na powyższą kwotę składa się odpłatność za takie działania jak:

- sporządzanie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia;
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszt sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach.

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

Powyższa kwota nie obejmuje kosztów zakupu działek. W przypadku zakupu działek koszty nabycia będą każdorazowo określone w uchwale budżetowej.

Przy realizacji inwestycji drogowych często zachodzi konieczność wypłaty odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa na rzecz Gminy po wydaniu stosownej decyzji przez Starostę Rypińskiego w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 311 z późn. zm.). Wysokość wydatków związana z wypłatą ww. odszkodowań w latach 2025 -2027 będzie zależna środków finansowych zaplanowanych na ten cel w uchwale budżetowej oraz od ilości realizowanych zadań (budowa dróg gminnych) w trybie przepisów ww. ustawy. Na 2025 r. są zaplanowane wydatki związane z wypłatą odszkodowań za nieruchomości przejęte na realizację inwestycji drogowych w kwocie 45 851,14 zł.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów nieruchomości, ich nabycie będzie możliwe dopiero po przesunięciu środków na ww. zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

c) Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Rogowo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy i najmu lokali.

Z tytułu zawartych umów dzierżawy, najmu i użytkowania wieczystego planowane są następujące wpływy:

Prognoza wpływów z tytułu dzierżawy		
2025 r.	2026 r.	2027 r.
34 598,40 zł	34 598,40 zł	34 598,40 zł

Prognoza wpływów z tytułu najmu lokali		
2025 r.	2026 r.	2027 r.
7 491,75 zł	7 491,75 zł	7 491,75 zł

*prognozowane kwoty mogą ulec zmianie w związku z rozwiązaniem lub zawarciem umów najmu lokali.

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego		
2025 r.	2026 r.	2027 r.
9 025,12 zł	9 025,12 zł	9 025,12 zł

d) Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste:

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez

rzeczoznawcę majątkowego. Powyższa prognoza dotyczy aktualizacji dokonywanej z urzędu, pod warunkiem, że wstępna analiza wartości nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku wykaże wzrost w stosunku do wartości będących podstawą naliczania dotychczasowych opłat rocznych, w zakresie opłacalności po uwzględnieniu wydatków na dokonanie wycen przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości: Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY ROGOWO

Gmina Rogowo 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.

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu odbywać się będzie z uwzględnieniem celu zgodnego z funkcjami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu zgodnie z decyzjami o warunkach zabudowy lub decyzjami o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego Gminy Rogowo oraz Planie Ogólnym Gminy.

W latach 2025-2027 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Rogowo następujących czynności:

- określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania - określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
- 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, w tym ochrony prawa własności Gminy Rogowo do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie.
- przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- przeprowadzanie analizy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z realizacją inwestycji gminnych;
- bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
- przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości w drodze komunalizacji oraz składanie wniosków o założenie księgi

wieczystej w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno- prawne oraz dokonywane będą podziały nieruchomości.

- sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Rogowo. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie będzie następować w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Rogowo odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości komunalnych, wynikająca w szczególności z realizacji zadań gminy, w tym inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletniej prognozie finansowej.

WÓJT

mgr inż. Zbigniew Zgórzyński

_____, dnia _____
(imię i nazwisko)

(stanowisko)

WNIOSEK O URLOP

Proszę o udzielenie mi _____ dni urlopu _____
(podać jaki)
za rok 20__ w dniach od _____ 20__ do _____ 20__ - włącznie.

(podpis)

Nie stwierdzam przeszkód

Wyrażam zgodę

(imię i nazwisko)

_____, dnia _____

(stanowisko)

WNIOSEK O URLOP

Proszę o udzielenie mi _____ dni urlopu _____
(podać jaki)
za rok 20__ w dniach od _____ 20__ do _____ 20__ - włącznie.

(podpis)

Nie stwierdzam przeszkód

Wyrażam zgodę

_____, dnia _____
(imię i nazwisko)

(stanowisko)

WNIOSEK O URLOP

Proszę o udzielenie mi _____ dni urlopu _____
(podać jaki)
za rok 20__ w dniach od _____ 20__ do _____ 20__ - włącznie.

(podpis)

Nie stwierdzam przeszkód

Wyrażam zgodę

(imię i nazwisko)

_____, dnia _____

(stanowisko)

WNIOSEK O URLOP

Proszę o udzielenie mi _____ dni urlopu _____
(podać jaki)
za rok 20__ w dniach od _____ 20__ do _____ 20__ - włącznie.

(podpis)

Nie stwierdzam przeszkód

Wyrażam zgodę
