

**ZARZĄDZENIE Nr 14/2021**

**Wójta Gminy Rogowo**

**z dnia 30 marca 2021 r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata  
2021 – 2023**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz.713 z późn. zm.), art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2020 r., poz. 1990 ze zm.) Wójt Gminy Rogowo zarządza, co następuje:

§ 1 Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata 2021 - 2023, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2 Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WÓJT**  
*mgr inż. Józef Zgórzyński*

# Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rogowo na lata 2021-2023

## **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. Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **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 2020 r. poz. 1990 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 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.

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 i 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 2020 roku.

<b>Zasób nieruchomości Gminy Rogowo</b>			
Lp.	Tytuł prawny	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1	Własność	47,3150	838
2	Użytkowanie wieczyste na własności Skarbu Państwa	0,0197	1
<b>Razem</b>		<b>47,3347</b>	<b>839</b>

<b>Nieruchomości będące własnością Gminy Rogowo oddane w użytkowanie wieczyste</b>		
Lp.	Powierzchnia w ha	Ilość działek
1	<b>3,4078</b>	<b>12</b>

### 2. Prognoza

a) **Nabywanie nieruchomości do zasobu oraz udostępnianie nieruchomości z zasobu w latach 2021 - 2023.**

**Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Rogowo w latach 2021-2023 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 ze zm.).

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 2020 r. poz. 1990 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 2020 r. poz.1363 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 przejęciu 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 2021-2023 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.

W 2020 r. dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych wyniosły 156.642,27 zł. W latach 2021-2023 przewiduje się podobne dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku ubiegłego. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży oraz zainteresowania na rynku.

W latach 2021-2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości

1. Dz. nr 337/15 o pow. 806 m2 położona w obrębie Rogowo;
2. Dz. nr 337/18 o pow.1083 m2 położona w obrębie Rogowo;
3. Dz. nr 337/19 o pow. 1022 m2 położona w obrębie Rogowo;
4. Dz. nr 337/20 o pow. 1022 m2 położona w obrębie Rogowo;
5. Dz. nr 337/23 o pow. 1248 m2 położona w obrębie Rogowo;

6. Dz. nr 337/24 o pow. 1249 m2 położona w obrębie Rogowo;
7. Dz. nr 358/1 o pow.1668 m2 położona w obrębie Rogowo;
8. Dz. nr 337/15 o pow. 2155 m2 położona w obrębie Rogowo;
9. Dz. nr. 261 i 453 o łącznej powierzchni 0,1700 ha zabudowana budynkiem świetlicy wiejskiej położona w Czumsku Dużym;
10. sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego w Starym Kobrzyńcu 3 na rzecz jego najemców. Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła w 2021 r – 5, 2022 -0, 2023- 0;
11. inne działki, dla których Rada Gminy Rogowo podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie nieruchomości.

#### 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 2020 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 2021-2023 planuje się remont i zagospodarowanie lokalu w celu realizacji zadań gminnych lub jego sprzedaż.
- b) mieszkalnych - Gmina Rogowo posiada 5 lokali mieszkalnych w miejscowości Stary Kobrzyńiec 3 o łącznej powierzchni 191,33 m2. Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina posiadała 4 zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 191,33 m2. W latach 2021-2023 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych.

#### Oddanie w użyczenie.

Gmina Rogowo może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Gmina Rogowo miała zawarte dwie umowy użyczenia lokali. W latach 2021-2023 zmiana powyższej sytuacji może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia na wniosek zainteresowanej jednostki.

#### Oddanie w trwały zarząd

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Gmina Rogowo nie miała żadnej nieruchomości oddanej w trwały zarząd.

W latach 2021-2023 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 2020 r. można oszacować, że wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz związane z udostępnieniem 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 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.). Wysokość wydatków związana z wypłatą ww. odszkodowań w latach 2022 -2023 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 2021 r. nie ma zaplanowanych wydatków związanych z wypłatą odszkodowań za nieruchomości przejęte na realizację inwestycji drogowych.

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		
2021 r.	2022 r.	2023 r.
24.934.91zł	24.934.91zł	24.934.91zł

Prognoza wpływów z tytułu najmu lokali		
2021 r.	2022 r.	2023 r.
6.600.00 zł	3.706.56 zł	3.706.56 zł

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

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego		
2021 r.	2022 r.	2023 r.
9.026.72 zł	9.297,52 zł	9.297,52 zł

\*na rok 2022 planuje się dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

**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.

Planuje się dokonanie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w roku 2022.

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 oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego Gminy Rogowo.

W latach 2021-2023 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.

**WOJT**  
  
mgr inż. Zbigniew Zgórzyński