

ZARZĄDZENIE NR 24/2023
Burmistrza Miasta i Gminy w Rydzynie
z dnia 13 marca 2023

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna na lata 2023-2026

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j.) w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023.40 t.j.)

zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna na okres 3 lat, tj. od dnia 13.03.2023 r. do dnia 12.03.2026 roku, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

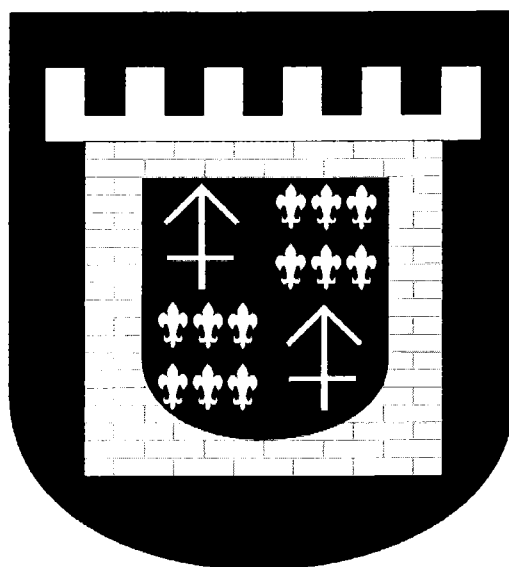
Wykonanie zarządzenia powierza się zastępcy burmistrza.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 24/2023
Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna
z dnia 13 marca 2023 r.



**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Rydzyna
na lata 2023-2026**

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Rydzyna gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna na mocy art. 25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 t.j.) oraz podjętych przez Radę Rydzyna uchwał, w tym: uchwały Rady Miejskiej Rydzyny Nr XVII/140/2012 z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Rydzyna warunków udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokości stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, zmienionej uchwałą nr IV/24/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. oraz uchwałą nr XXXIV/260/2021 z dnia 14 września 2021 r.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Rydzyna gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wycen nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o ujawnienie praw własności w księdze wieczystej, a także w wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

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

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
 - d) 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.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31.12.2022 r.

Zestawienie ogólne gminnego zasobu nieruchomości

Nazwa nieruchomości	POWIERZCHNIA	
	Wzrost	Powierzchnia
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	31	28,5667
Zasób nieruchomości Gminy Rydzyna (łącznie)	1438	410.6796
- w tym trwałe zarząd	26	6,4001
- w tym pozostałe grunty	1411	404,2095
- w tym grunt nabyty w drodze użytkowania wieczystego	1	0,0700
	1469	439,2463

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości (w tym trwałe zarząd) z podziałem na użytki

Nazwa użytku	Powierzchnia
Boiska sportowe	3,5955
Cmentarz	0,9814
Drogi	257,072
Grunty budowlane	10,4143
Grunty rolne	36,1439
Grunty zabudowane	15,3265
Lasy	16,88
Nieużytki	12,6092
Rowy	48,8192
Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	2,7595
Tereny zieleni	4,0705
Wysypisko odpadów	2,0076
łącznie powierzchnia	410,6796

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości (w tym trwałe zarząd) z podziałem na obręb

Nazwa obrębu	Powierzchnia
1. Augustowo	4,6264
2. Dąbcze	52,8059
3. Jabłonna	34,6917
4. Kaczkowo	19,5814
5. Kłoda	63,8000
6. Lasotki	2,5914
7. Moraczewo	21,1822
8. Nowa Wieś	13,6721
9. Pomykowo	10,6362

10.	Przybiń	8,1390
11.	Robczysko	15,8369
12.	Rojęczyn	27,1531
13.	Rydzyzna	54,0951
14.	Tarnowa Łąka	54,5294
15.	Tworzanice	21,7982
16.	Tworzanki	5,2784
	Lusowo (gm. Tarnowo Podgórne, pow. poznański)	0,2622
	łącznie powierzchnia	410,6796

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. Gmina Rydzyna składała się z 16 obrębów geodezyjnych, gdzie grunty gminnego zasobu nieruchomości obejmują 410,6796 ha, z czego najwięcej gruntów gminnych znajdowało się w obrębie Tarnowa Łąka, w obrębie Rydzyna oraz w obrębie Dąbcze. Najmniejszy powierzchniowo obręb to Lasotki. Ponadto gmina Rydzyna posiadała także grunty na terenie powiatu poznańskiego, w gminie Tarnowo Podgórne, w miejscowości Lusowo.

Powierzchnia nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste

Wzrost powierzchni	Wzrost powierzchni
Osoby fizyczne	1,5448
Osoby prawne	18,1095
Ogródki działkowe	8,9124
łącznie powierzchnia	28,5667

Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obręby

Opis nieruchomości	Liczba nieruchomości	Powierzchnia
1 Rydzyna	10	21,6787
2 Dąbcze	2	0,7495
3 Kłoda	10	4,7922
4 Przybiń	8	0,9863
5 Rojęczyn	1	0,3600
Razem	31	28,5667

Nieruchomości oddane w dzierżawę

W dzierżawę oddanych zostało łącznie gruntów o pow. 25,8242 ha, w tym grunty rolne – 23,8705 ha oraz inne grunty (pod działalność gospodarczą, rekreację) – 1,9537 ha. W latach 2023-2026 zakłada się kontynuację dzierżawy gruntów wchodzących w skład zasobu mienia gminnego. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów może ulec zmianie.

Nieruchomości oddane w trwałą zarząd

W trwałą zarząd został oddany grunt o łącznej powierzchni 6,4001 ha na rzecz jednostek oświatowych tj. przedszkola Kolorowy Wiatraczek w Rydzynie oraz szkół podstawowych w Rydzynie, Dąbczu oraz Kaczkowie z siedzibą w Rojęczynie. Trwały zarząd został ustanowiony na czas nieokreślony. Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy o systemie oświaty (Dz.U.2022 r. poz. 2230 t.j.) placówki oświatowe zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

III. Prognozy

1. Prognoza w zakresie udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości gminnych następować będzie poprzez: sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Rydzyna następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany, komunalizacji oraz w innych formach przewidzianych prawem.

1) W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Rydzyna planuje:

- sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez radę gminy,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wniosek,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy,
- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- kontynuacja prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych,
- w latach 2023-2026 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,
- nieruchomości stanowiące własność Gminy Rydzyna będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu w celu regulacji istniejącego stanu prawnego.

2) W ramach nabywania nieruchomości do zasobu gruntów Gmina Rydzyna planuje:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy,
- przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny,
- komunalizację – nabycie nieruchomości własności Skarbu Państwa z mocy prawa i w drodze nieodpłatnego przekazania,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie,
- przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli,
- regulacja z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2026 następować 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. W razie zaistnienia konieczności dokonania zakupów nie przewidzianych w planie, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania.

2. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki: na zakup nieruchomości, na usługi geodezyjne i kartograficzne, na dokumenty geodezyjne, na oszacowanie wartości nieruchomości, na publikację ogłoszeń w mediach, na opłaty notarialne i sądowe.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Rydzyna.

3. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu dzierżawy i najmu.

W okresie 2023-2026 przewiduje się, że wpływy z tytułu wydzierżawiania gruntów oraz wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych będą zmienne w zależności od wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS.

4. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

W latach 2023-2026 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Rydzyna. Nie planuje się przeprowadzić aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty. Zasób nieruchomości oddany w użytkowanie wieczyste przez gminę w latach 2023-2026 będzie ulegał zmniejszeniu, na skutek dokonywanych na wniosek użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

5. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grupa użytkowników wieczystych wnosząca dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego będzie wносиła jednorazową opłatę przekształceniową, co spowoduje zwiększenie dochodów z opłat rocznych, a tym samym zwiększenie dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność.

Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. Gmina Rydzyna gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się w oparciu o:

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j.),
- uchwałę Nr XVII/140/2012 z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Rydzyna, warunków udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokości stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, zmienionej uchwałą nr IV/24/2015 z dnia 28 stycznia 2015 r. oraz uchwałą nr XXXIV/260/2021 z dnia 14 września 2021 r. ,
- uchwałę Nr XIV/120/2016 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami rolnymi Gminy Rydzyna,
- miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego,
- zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy.

V. Zadania planowane na lata 2023-2026

a) sprzedaż nieruchomości zasobu mienia gminnego w trybie przetargu nieograniczonego i ograniczonego oraz bezprzetargowego

W latach 2023-2026 planuje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Rydzyna w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia w trybie bezprzetargowym tj. sprzedaży nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Planuje się także przeznaczyć do zbycia nieruchomości gminne, w drodze darowizny na rzecz Powiatu Leszczyńskiego, w celu uregulowania przebiegu dróg powiatowych.

Planowane są także sprzedaże nieruchomości gminnych w trybie przetargów nieograniczonych oraz ograniczonych tj. terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz rolniczą.

Nieruchomości planowane do zbycia w latach 2023-2026:

- 6 działek położonych w m. Kłoda, przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz zabudowę usługową, o łącznej pow. 3,5055 ha,
- 3 działki położone w m. Lusowo gmina Tarnowo Podgórne, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną i usług, o łącznej pow. 0,2622 ha,
- 1 działka o pow. 0,0723 ha, położona w Rydzynie przy ul. Kilińskiego, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 1 działka o pow. 0,0673 ha, położona w Rydzynie rejon ul. Prusa i ul. Poniatowskiego, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 11 działek, stanowiących 1 teren o łącznej pow. 0,1016 ha, położonych w Rydzynie przy ul. Prusa, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3 działki położone w Rydzynie przy ul. Ferrariego, przeznaczone na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, o łącznej pow. 0,0104 ha,
- 4 działki położone w Rydzynie w rejonie ul. Fredry, każda przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej, łącznie pow. 0,0328 ha,
- 1 działka o pow. 0,0119 ha położona w Rojęczynie, przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej,
- 6 działek położonych w Rydzynie w przy ul. Wolności i ul. Powstańców Wlkp., przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, łącznie pow. 0,4838 ha,
- 6 działek położonych w Tarnowej Łące przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, łącznie pow. 0,7167 ha,
- 1 działka o pow. 1,9300 ha położona w Tworzanicach o przeznaczeniu rolniczym.

b) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W latach 2023-2026 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z wymogami określonymi przez przepisy prawa.

c) nabycie nieruchomości do mienia gminnego

W latach 2023-2026 gmina planuje nieodpłatne nabycie nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa tj.:

- 1 działka stanowiąca drogę dojazdową do szkoły podstawowej w Rojęczynie, działka o pow. 0,1246 ha,
- 3 działki przeznaczone pod ujęcia wody surowej (2 działki w m. Kłoda o łącznej pow. 0,5882 ha oraz 1 działka w m. Dąbcze o pow. 1,6343 ha).

Podsumowanie

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w porozumieniu i/lub za zgodą Rady Miejskiej Rydzyny.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W latach 2023-2026 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat;

- 2) 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 Rydzyna do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- 3) przekazywanie do dzierżawy/najmu gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- 4) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- 5) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
- 6) 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 poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.

BURMISTRZ
K. Malcherek
mgr Kornel Malcherek

Opracowała Aleksandra Sznycer