

Zarządzenie nr 68/2024
Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty
z dnia 24.04.2024r.

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty na lata 2024 - 2027

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta i Gminy w Prabutach na lata 2024-2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 24.04.2024r.

**Burmistrz
Miasta i Gminy Prabuty**

Marek Szulc

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta i Gminy w Prabutach na lata 2024-2027

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Miasta i Gminy Prabuty

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.).

Zasobem nieruchomości Miasta i Gminy w Prabutach gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty na mocy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344 ze zm.) oraz podjętych przez Radę Miejską w Prabutach uchwał, w tym:

- 1) Uchwały Nr VII/34/2015 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 29 kwietnia 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/124/2000 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 25 lutego 2000r. w sprawie udzielenia bonifikat od ceny oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych
- 2) Uchwały Nr V/34/2003 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 stycznia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr VI/23/98 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 19 grudnia 1998r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata
- 3) Uchwały Nr XII/84/2019 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 sierpnia 2019r. o zmianie uchwały nr VI/23/98 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 19 grudnia 1998r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Zasób tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Miasta i Gminy Prabuty i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest Miasto i Gmina Prabuty.

Zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Prabuty w oparciu o zasady racjonalnej gospodarki, na podstawie przepisów prawa mając na uwadze w pierwszej kolejności potrzeby lokalnej społeczności, mieszkańców, inwestorów i realizację zadań publicznych. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta i Gminy Prabuty na lata 2024-2027 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.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,

- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przez uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 6) naliczaniu należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz ich windykację,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 8) współpracy z innymi organami, które gospodarują zasobem Skarbu Państwa, a także jednostkami samorządu terytorialnego,
- 9) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, a w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie,
- 10) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz wprowadzanie zmian wpisów w księdze wieczystej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.), plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera:

1. zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości.
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 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, 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 oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31 grudnia 2023r.

1. Zasób Miasta i Gminy Prabuty obejmuje tereny o łącznej powierzchni 694.68 ha z tego:
 - 1) będące w użytkowaniu wieczystym gminy (na gruncie Skarbu Państwa) – łączna pow. 1.5319 ha
są to grunty przeznaczone pod infrastrukturę drogową przy ul. Władysława Jagiełły w Prabutach o łącznej pow. 0.2895 ha oraz grunt przeznaczony na cele rekreacyjne położony w miejscowości Julianowo gm. Prabuty o pow. 1.2424 ha
 - 2) przekazane w dzierżawę - łączna pow. ok. 75.00 ha
są to tereny położone na terenie miasta i gminy Prabuty wykorzystywane jako ogródki przydomowe, uprawy rolne, użytki zielone, pastwiska, tereny pod garaże i budynki gospodarcze, na cele rekreacyjne, handlowo-usługowe, magazynowo - składowe,

telefonii komórkowej, polepszenia zagospodarowania nieruchomości przyległej, edukacyjne i placów zabaw oraz inne, przekazanych na podstawie umów dzierżawy.

- 3) przekazane w trwały zarząd - łączna pow. ok. 12.00 ha
są to nieruchomości wykorzystywane na prowadzenie placówek oświatowych położonych w Prabutach o łącznej pow. 0.6975ha, w Obrzynowie o pow. 0.37 ha, w Rodowie o pow. 1.90 ha, w Trumiejkach o pow. 1.4271 ha przekazanych na podstawie decyzji administracyjnych o trwałym zarządzie wydanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w celu realizacji ich zadań statutowych
- 4) przekazanych w użyczenie – łączna pow. 2.16 ha
są to nieruchomości wykorzystywane na zadania statutowe siedzib straży pożarnych w Prabutach, Kołodziejach, Sypanicy, Trumiejkach, Obrzynowie, Jakubowie, siedzib Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Prabutach, siedziby Biblioteki Miejskiej w Prabutach, na cele edukacyjne Poradni Pedagogiczno – Psychologicznej, punktu zamiejscowego Powiatowego Urzędu Pracy w Kwidzynie, na cele infrastruktury technicznej, przepompowni ścieków, oczyszczalni ścieków, urządzeń do zaopatrzenia ludności w wodę i innych oraz cele statutowe Prabuckiego Centrum Kultury i Sportu w Prabutach.
- 5) grunty pod drogami w obrębie miasta zajmują pow. 16.6851 ha, co odpowiada długości łącznej 17.1 km, na obszarze wiejskim zajmują pow. 260.1890 ha, co odpowiada długości łącznej 265.5 km
- 6) grunty zabudowane i inne - łączna pow. 329.3059 ha

2. Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wyłączonych z zasobu wynosi łącznie ok. 21.16 ha.

Są to nieruchomości położone głównie na terenie miasta Prabuty - 84 %, gminy Prabuty -16% w takich miejscowościach jak: Górowychy, Rodowo Małe, Jakubowo, Gilwa, Gdakowo, Szramowo, Trumiejki.

Prawo użytkowania wieczystego oddane zostało osobom fizycznym w 93%, natomiast osobom prawnym w 7 %.

Mając na uwadze sposób zagospodarowania prawo użytkowania wieczystego oddane zostało na cele:

- 1) prowadzenia działalności gospodarczej – 37 %
- 2) pod garaż – 35 %
- 3) mieszkalne - 13%
- 4) rekreacyjne – 11%
- 5) infrastruktury technicznej – 3 %
- 6) rolne – 1 %

3. Do gminnego zasobu nieruchomości zalicza się również następujące rodzaje lokali będących w administrowaniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Prabutach położonych na terenie miasta i gminy:

- a) mieszkalne w budynkach 100% gminnych 4.995 m²
- b) garaże 1.841 m²
- c) pomieszczenia gospodarcze 3.020 m²
- d) lokale użytkowe 3.887 m²
- e) lokale mieszkalne gminne we wspólnotach 10.228 m²
- f) lokale mieszkalne gminne w obcym zarządzie 532 m²

Ogółem zasób komunalny liczy 24.503 m².

4. Gminny zasób obejmuje również następujące nieruchomości:

- 1) siedzibę Urzędu w Prabutach przy ul. Kwidzyńskiej 2 pow. zabudowy 205 m²
- 2) Budynek Bramy Kwidzyńskiej przy ul. Kwidzyńskiej 1 pow. zabudowy 73m²

- 3) Świetlice wiejskie w Grodźcu pow. zabudowy 143 m², Sypanicy pow. zabudowy 328 m², Górowychach pow. zabudowy 84 m², Obrzynowie pow. zabudowy 238m², Gilwie pow. zabudowy 86 m², Kołodziejach pow. zabudowy 32 m², Szramowie pow. zabudowy 112 m², Jakubowie pow. zabudowy 89 m², Gontach pow. zabudowy 66 m², Trumiejkach pow. zabudowy 165 m², Laskowicach pow. zabudowy 127 m², Kleczewie pow. zabudowy 136 m² oraz Klub Seniora w Prabutach przy ul. Władysława Stanisława Reymonta pow. zabudowy 202 m²
- 4) Budynki użytkowe siedzib Straży Pożarnych w Kołodziejach pow. zabudowy 135m², Prabutach pow. zabudowy 491 m², Trumiejkach pow. zabudowy 81 m², Sypanicy pow. zabudowy 114 m², Jakubowie pow. zabudowy 40 m², Obrzynowie pow. zabudowy 119m², Szramowie pow. zabudowy 27 m²
- 5) Budynek użytkowy tzw. Kossakówka przy ul. Grunwaldzkiej 4 pow. zabudowy 120 m²
- 6) Budynek użytkowy siedziby Biblioteki Miejskiej w Prabutach przy ul. Łąkowej 39 pow. zabudowy 95 m² oraz udział wynoszący 9398/10460 stanowiący lokal nr 1 o pow. 93,98m²
- 7) Budynek użytkowy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Prabutach przy ul. Łąkowej 24 pow. zabudowy 230 m²
- 8) Budynek użytkowy stanowiący siedzibę Miejskiego Klubu Sportowego Pogoń przy ul. Władysława Jagiełły 34 w Prabutach pow. zabudowy łącznie 321 m²
- 9) Budynek użytkowy - Kościółek Polski ul. Zamkowa 8 Prabuty pow. zabudowy 166 m²
- 10) Budynek użytkowy stanowiący siedzibę Prabuckiego Centrum Kultury i Sportu w Prabutach ul. Łąkowa 22 pow. zabudowy 516 m²
- 11) Budynek użytkowy przeznaczony na PSZOK przy ul. Koszarowej w Prabutach pow. zabudowy 29 m²
- 12) Cmentarz komunalny czynny przy ul. Parkowej w Prabutach pow. 3.0689 ha i kaplicą pow. zabudowy 72 m²
- 13) Cmentarz komunalny nieczynny przy ul. Ignacego Daszyńskiego w Prabutach pow. 0.6357ha.

III. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu Miasta i Gminy Prabuty planuje się:

1. Sprzedaż nieruchomości w trybie ustalonym przez radę gminy i na podstawie obowiązujących przepisów prawnych
2. Kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy, jak również zawarcie nowych umów na wniosek osób zainteresowanych
3. Kontynuację dotychczas zawartych umów użyczenia nieruchomości wykorzystywanych na cele statutowe
4. Kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych
5. Kontynuację prawa trwałego zarządu jednostek podległych
6. Ustanawianie służebności przesyłu w celu regulacji istniejącego stanu prawnego
7. Regulację stanu prawnego

W ramach nabywania nieruchomości do zasobu Miasta i Gminy Prabuty planuje się:

1. Zakup nieruchomości na realizację zadań własnych gminy
2. Zamianę nieruchomości gminnych w ramach możliwości prawnych i faktycznych
3. Komunalizację – nabycie nieruchomości własności Skarbu Państwa z mocy prawa

4. Przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli
5. Przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny
6. Regulacja stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne
7. Inne czynności prawne

Poziom powyższych wydatków i dochodów z nieruchomości będzie miał swoje odzwierciedlenie w podejmowanych przez Radę Miejską uchwałach budżetowych na kolejne lata biorąc pod uwagę zasady racjonalnej gospodarki, przepisy prawne, potrzeby lokalnej społeczności, mieszkańców, inwestorów i realizację zadań publicznych.

W roku 2024 poziom dochodów z nieruchomości będzie przedstawiał się następująco:

Lp.	Źródła dochodów z nieruchomości	Plan na 2024 rok
1.	Wpływy za opłaty targowe	56 000 zł
2.	Wpływy za zajęcie pasa drogowego	42 000 zł
3.	Opłata za wydobywanie kopalin	30 000 zł
4.	Wpływy za opłaty za usługi cmentarne	95 000 zł
5.	Opłaty za użytkowanie wieczyste	50 000 zł
6.	Czynsze dzierżawne	125 000 zł
7.	Sprzedaż gruntów rolnych	5 000 zł
8.	Sprzedaż mienia komunalnego	1 500 000 zł
9.	Wykup i przekształcenie użytkowania wieczystego	20 000 zł
10.	Służebność	1 000 zł

Źródło: Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty Nr 120/2023 z dnia 05.09.2023r.

Mając na uwadze powyższe w kolejnych latach tj. 2025-2026 przewiduje się wzrost dochodów na poziomie 10-15 %.

IV. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Poziom wydatków związanych z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości uzależniony będzie od potrzeb i środków finansowych określonych w uchwale budżetowej podejmowanej w kolejnych latach.

Na rok 2024r. poziom tych wydatków kształtuje się następująco:

Lp.	Rodzaj wydatków	Plan na 2024r.
1.	Usługi geodezyjne	110 000 zł
2.	Mapy zasadnicze	6 000 zł
3.	Dokumentacja geodezyjno-prawna	12 000 zł
4.	Opłaty sądowe, notarialne, spadkowo-komornicze	10 000 zł

5.	Wyceny	40 000 zł
6.	Klasyfikacja gruntów	5 000 zł
7.	Projekty, ekspertyzy, opinie branżowe	10 000 zł
8.	Ogłoszenia prasowe	5 000 zł
9.	Mapy do celów projektowych	5 000 zł
10.	Administrowanie	40 000 zł
11.	Odszkodowania za brak lokali	40 000 zł
12.	Opłaty za użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa	12 650 zł

Zródło: Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty Nr 120/2023 z dnia 05.09.2023r.

Mając na uwadze powyższe w kolejnych latach tj. 2025-2026 przewiduje się wzrost wydatków na poziomie 10-15 %.

V. Prognoza w zakresie poziomu 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

Zgodnie z założeniami budżetowymi na rok 2024 wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynosić będą 50 000 zł, natomiast wpływy z tytułu wykupu i przekształcenia użytkowania wieczystego wynosić będą 20 000 zł .

Jednocześnie przewiduje się wpływy w związku z przeprowadzonymi w ubiegłych latach aktualizacjami opłat użytkowania wieczystego terenów innych niż mieszkaniowe. Nadmienić należy, że prowadzone są sukcesywnie dalsze prace nad aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.).

Za nieruchomości przekazane w trwały zarząd jednostkom oświatowym Miasto i Gmina Prabuty nie pobiera opłat, z uwagi na zwolnienia wynikające z ustawy z dn. 7 września 1991r. o systemie oświaty (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2198 ze zm.).

VI. Prognoza w zakresie aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się kontynuację prac związanych z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.).

Liczba wycenionych przez rzeczoznawcę majątkowych nieruchomości uzależniona będzie od możliwości budżetowych gminy.

W latach 2024-2027 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy z uwagi na brak podstawy prawnej do naliczenia i aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości. Nieruchomości gminne oddane zostały w trwały zarząd szkołom, a te zwolnione są z naliczania opłat z tytułu trwałego zarządu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 754 ze zm.)

VII. Program zagospodarowania nieruchomości wchodzący w skład zasobu

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Miasta i Gminy w Prabutach wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W latach 2024-2026 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nabywców oraz złożonych wniosków o zakup nieruchomości gminnych. Wzrost dochodów ze sprzedaży mienia zależny będzie również od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju oraz cen obowiązujących na rynku nieruchomości.

Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces sprzedaży mienia wraz z kontynuacją umów dzierżawnych w celu zwiększenia dochodów gminy. Dodatkowo planuje się dalszą aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów ze względu na zmianę wysokości wartości rynkowej nieruchomości.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Miasta i Gminy Prabuty w zakresie gospodarowania zasobem. Decyzje w stosunku do poszczególnych nieruchomości będą podejmowane indywidualne w zależności od ilości złożonych wniosków i stanowiska Rady Miasta i Gminy Prabuty.