Załącznik Nr 1   
do Zarządzenia Nr 175.2023

Burmistrza Kcyni z dnia 29 grudnia 2023 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI**

**NA LATA 2024 – 2026**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami   
(Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) 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 gospodaruje Burmistrz Kcyni.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Głównym celem planu wykorzystania zasobu jest określenie długookresowej strategii w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości, określający główne kierunki działań sporządza się na okres 3 lat w oparciu o art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) i zawiera w szczególności:

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:
2. miejscowości położenia nieruchomości,
3. powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
4. sposobu zagospodarowania nieruchomości;
5. prognozę dotyczącą:
6. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
7. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
8. 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,
9. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych   
   w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
10. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
11. **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KCYNIA ORAZ NIERUCHOMOSCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**
12. Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kcynia na dzień 6 listopada   
    2023 r. wynosi 735,3628 ha, w tym:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie wg użytków** | **Powierzchnia gruntów wg stanu na dzień 06.11.2023 r. (ha)** |
| 1. | Grunty użytkowane rolniczo | 64,1830 |
| 2. | Grunty pod lasami i zadrzewione | 53,2171 |
| 3. | Grunty zabudowane i niezabudowane | 67,9374 |
| 4. | Grunty pod drogami | 460,7069 |
| 5. | Grunty pod wodami | 61,4660 |
| 6. | Nieużytki i pozostałe grunty | 27,8524 |
| **PODSUMOWANIE** | | **735,3628** |

**Tabela 1:** Struktura gruntów będących własnością Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2023 r.

**Rys. 1:** Struktura gruntów stanowiących własność Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2023 r.

1. Zestawienie nieruchomości gminnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości stworzonego   
   w oparciu o dane w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rejestry prowadzone przez tut. organ przedstawia załącznik   
   Nr 2 do niniejszego zarządzenia.
2. Gmina Kcynia jest użytkownikiem wieczystym gruntów o łącznej powierzchni 0,3950 ha:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj prawa** | **Udział** | **Obręb geodezyjny** | **Numer działki** | **Powierzchnia [ha]** | **Użytek lub klasa** | **Księga wieczysta** |
|  |
|  |
| 1. | współużytkowanie wieczyste | 47/100 | Kcynia | 877 | 0,0589 | B | BY1U/00009838/1 |  |
| 2. | użytkowanie wieczyste | 1/1 | Kcynia | 38/10 | 0,1890 | dr | BY1U/00034610/1 |  |
| 3. | użytkowanie wieczyste | 1/1 | Kcynia | 38/9 | 0,1471 | Bi | BY1U/00034804/8 |  |
| **PODSUMOWANIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO** | | | | | **0,3950** | **X** | **X** |  |

1. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 6 listopada 2023 r. wynosi 26,4533 ha, w tym:

* na terenie miasta Kcynia – 9,4169 ha,
* na terenie gminy – 17,0364 ha.

Poniżej przedstawiono zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obszar miejski i wiejski Gminy Kcynia:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie** | **Numer działki** | **Powierzchnia (ha)** |
| 1. | Kcynia ul. Rynek 11 | 1014/1 | 0,0349 |
| 2. | Kcynia ul. Wyrzyska | 407/10 | 0,9541 |
| 3. | Kcynia ul. Dworcowa 5 | 1109/15 | 0,8833 |
| 4. | Kcynia | 14 | 0,6342 |
| 5. | Kcynia | 13 | 0,5160 |
| 6. | Kcynia | 12/2 | 1,1909 |
| 7. | Kcynia ul. Młyńska | 620/14 | 0,1756 |
| 8. | Kcynia ul. Młyńska | 620/15 | 0,1570 |
| 9. | Kcynia ul. Młyńska | 620/16 | 0,0237 |
| 10. | Kcynia | 407/9 | 0,0030 |
| 11. | Kcynia ul. B. Pobożnego | 838/4 | 0,2396 |
| 12. | Kcynia ul. Dworcowa | 980/3 | 0,0160 |
| 13. | Kcynia ul. Dworcowa | 828/1 | 0,6946 |
| 14. | Kcynia ul. Dworcowa 15 | 824 | 0,7950 |
| 15. | Kcynia ul. Nakielska | 823/2 | 0,3731 |
| 16. | Kcynia ul. Nakielska | 132/10 | 0,1320 |
| 17. | Kcynia ul. Rynek 11 | 1014/3 | 0,0056 |
| 18. | Kcynia ul. Witosa | 519/6 | 0,6081 |
| 19. | Kcynia ul. Witosa | 519/9 | 0,4032 |
| 20. | Kcynia ul. B. Pobożnego | 838/3 | 0,4738 |
| 21. | Kcynia ul. Dworcowa | 1414/2 | 0,0934 |
| 22. | Kcynia ul. Dworcowa 1 | 877 | 0,0589 |
| 23. | Kcynia ul. Nakielska | 132/5 | 0,3440 |
| **Lp.** | **Położenie** | **Numer działki** | **Powierzchnia (ha)** |
| 24. | Kcynia ul. Poznańska | 540/7 | 0,0190 |
| 25. | Kcynia ul. Poznańska 33 | 557 | 0,3098 |
| 26. | Kcynia ul. Wyrzyska | 407/14 | 0,1762 |
| 27. | Kcynia ul. Wyrzyska | 407/13 | 0,1019 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | **9,4169** |

**Tabela 2:** Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie miasta Kcynia

(obszar miejski Gminy Kcynia)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie** | **Numer działki** | **Powierzchnia (ha)** |
| 1. | Chwaliszewo | 56 | 0,1065 |
| 2. | Grocholin | 164/2 | 0,0500 |
| 3. | Dziewierzewo | 41/2 | 0,4052 |
| 549/9 | 0,5348 |
| 547/1 | 0,4900 |
| 4. | Karmelita | 226 | 0,6697 |
| 227 | 3,2430 |
| 229 | 1,7035 |
| 233 | 0,4160 |
| 230 | 8,1940 |
| 423/39 | 0,5166 |
| 423/40 | 0,4413 |
| 423/41 | 0,0647 |
| 5. | Górki Dąbskie | 43/2 | 0,0624 |
| 6. | Turzyn | 203/3 | 0,1387 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | **17,0364** |

**Tabela 3:** Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie gminy Kcynia

(obszar wiejski Gminy Kcynia)

1. **PROGNOZY**
2. **PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.**

Gminny zasób nieruchomościami będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2024-2026   
w formach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz będą zgodne z uchwałami podejmowanymi przez organ uchwałodawczy gminy. Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Kcynia następować będzie poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, użytkowanie, oddawanie w trwały zarząd, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

1. **Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2024-2026**

Powyższe będzie następowało poprzez zakup, darowizny, zamiany lub innych przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych gminy, obowiązkami wynikającymi   
z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych. Konieczność pozyskania nieruchomości do zasobu Gminy Kcynia oceniana będzie w kontekście celu publicznego oraz zadań własnych gminy, zdefiniowanych w przepisach prawa.

Podstawowym trybem nabywania gruntów do zasobu gminnego będzie wykup w drodze umowy cywilnoprawnej, która kończy negocjacje w sprawie warunków nabycia nieruchomości prywatnej.

Inną szczególną formą nabycia realizowaną niezmiernie rzadko jest prawo ustawowego pierwokupu, z którego Gmina Kcynia w uzasadnionych przypadkach będzie mogła skorzystać.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kcynia w latach 2024-2026 odbywać się będzie również na podstawie decyzji administracyjnych:

* w przypadku wydzielenia działki liniami rozgraniczającymi pas drogowy określanych   
  w decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych wydanych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji   
  w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 ze zm.),
* w przypadku wydzielenia pod drogi publiczne działek gruntu z nieruchomości, których podział został dokonany na wniosek jej właściciela lub użytkownika wieczystego, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),
* w przypadku nieruchomości zajętych pod drogi publiczne przed dniem 31 grudnia 1998 r. na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.),
* w ramach komunalizacji czyli stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę Kcynia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z ustawą 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.),
* w drodze spadku.

Gmina Kcynia nie jest w stanie określić powierzchni nieruchomości jaka w ciągu najbliższych lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Powyższe zależy m.in. od czasu postępowań prowadzonych przez organy wyższego rzędu, zaplanowanych środków w budżecie gminy oraz planowanych do realizacji inwestycji.

W 2024 roku Gmina Kcynia zamierza nabyć do gminnego zasobu następujące nieruchomości:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia nieruchomości (ha)** | **Planowana powierzchnia nieruchomości do przejęcia na rzecz Gminy Kcynia (ha)** | **Podstawa nabycia nieruchomości** |
| 1. | Kcynia (ul. W. Witosa) | 518/1 | 1,4832 | 0,3000 | Grunty przeznaczone pod drogi publiczne dojazdowe – uchwała Nr XXXVI/350/2023 Rady Miejskiej  w Kcyni z dnia 24 kwietnia 2013 r.  w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Kcynia, ograniczonego ulicą Wyrzyską i Witosa |
| 2. | Kcynia (ul. W. Witosa) | 489 | 0,3755 | 0,0380 |
| 3. | Kcynia | 1412/2 | 0,6057 | 0,0500 |
| 4. | Kcynia ul. Szubińska | 731/20 | 0,4905 | 0,4905 | Droga wewnętrzna – uchwała Nr XIII/149/2007 Rady Miejskiej  w Kcyni z dnia 29 października  2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 731 w Kcyni |
| 5. | Elizewo | 18/1 | 0,1100 | 0,1100 | Poszerzenie publicznej drogi gminnej Nr 090412C położonej w obrębie geodezyjnym Elizewo – inwestycja zrealizowana w 2022 r. w ramach dofinansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg |
| 6. | Elizewo | 22/1 | 0,0424 | 0,0424 |
| 7. | Elizewo | 25/5 | 0,0018 | 0,0018 |
| 8. | Elizewo | 21/1 | 0,1220 | 0,1220 |
| 9. | Elizewo | 23/1 | 0,0453 | 0,0453 |
| 10. | Elizewo | 26/1 | 0,0400 | 0,0400 |
| 11. | Elizewo | 27/1 | 0,0651 | 0,0651 |
| 12. | Elizewo | 28/1 | 0,0427 | 0,0427 |
| 13. | Elizewo | 29/1 | 0,0505 | 0,0505 |
| 14. | Elizewo | 46/1 | 0,0460 | 0,0460 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | | **1,4443** |  |

1. **Sprzedaż nieruchomości, stanowiących własność Gminy Kcynia.**

Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Kcynia odbywać się będzie:

* w trybie przetargów nieograniczonych,
* w trybie bezprzetargowym, jeśli spełnione będą przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (realizacja następować będzie na podstawie złożonych indywidualnie wniosków osób uprawnionych),
* sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym,
* przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
* dokonywanie zamian, których przedmiotem będą nieruchomości gminne i jednostek samorządu terytorialnego lub osób fizycznych oraz prawnych – w zależności od potrzeb wynikających   
  z przepisów szczególnych lub uregulowania stanów prawnych nieruchomości.

Intensywność sprzedaży nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Kcynia, uzależniona jest od sytuacji panującej na rynku nieruchomości, uwzględniając przy tym dynamikę rynku, popyt i podaż oraz panującą sytuację ekonomiczną, która ma wpływ na zainteresowanie zakupem nieruchomości przez potencjalnych nabywców. Sprzedaż determinowana jest także chęcią zakupu nieruchomości przez nabywców, którzy zgłaszają pisemnie swoje propozycje zakupu, co ma wpływ na poziom sprzedaży nieruchomości i plan wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych – przedmiotem sprzedaży będą pomieszczenia mieszkalne, lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Niniejsza sprzedaż odbywać się będzie w trybie przetargów nieograniczonych oraz w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż lokali bądź na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 6 ustawy   
o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

W 2024 roku Gmina Kcynia zamierza sprzedać trzy (3) lokale mieszkalne wraz z udziałem   
w nieruchomości wspólnej na podstawie złożonych wniosków przez najemców niniejszych lokali   
z zastosowaniem bonifikaty od ceny sprzedaży. Najemcy lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kcynia, mają prawo skorzystać z bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego   
po spełnieniu przesłanek określonych w uchwale Nr XVIII/142/2016 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia   
28 stycznia 2016 roku w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kcynia na rzecz najemców zmienionej uchwałą Nr XXXIV/268/2021 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 24 czerwca   
2021 r. o zmianie uchwały w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Kcynia na rzecz najemców.

W 2024 roku, poza sprzedażą lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, zaplanowana jest sprzedaż czterech (4) lokali mieszkalnych w drodze publicznych przetargów ustnych nieograniczonych.

Uchwałą Nr XII/100/2019 Rady Miejskiej w Kcyni z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kcynia na lata 2019-2024 wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kcynia. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania racjonalnej polityki mieszkaniowej najuboższych mieszkańców gminy, poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, określenie polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminu Kcynia.

**PLAN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NA LATA 2024-2026:**

**ROK 2024**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia**  **[ha]** | **Przeznaczenie  w mpzp** | **Rodzaj nieruchomości** | **Forma sprzedaży** | **Plan dochodów [zł]** |
| **1.** | Stalówka, ob. Karmelita | 423/51 | 0,1250 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| **2.** | Stalówka, ob. Karmelita | 423/53 | 0,1250 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| **3.** | Kcynia ul. Witosa | 517/40 | 0,1514 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| **4.** | Kcynia ul. Witosa | 517/41 | 0,1209 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| **5.** | Malice | 18/3 | 0,3218 | grunty zabudowane | zabudowana | przetarg | 50 000,00 |
| **6.** | Weronika, ob. Piotrowo | 390/2 | 0,4261 | grunty leśne | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| **7.** | Rozstrzębowo | 144/2 | 0,0700 | droga | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| **8.** | Kowalewko, ob. Piotrowo | 448/1 | 0,4600 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 20 000,00 |
| **9.** | Żarczyn | 59/5 | 0,0939 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| **10.** | Ludwikowo | 318/3 | 0,5138 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| **11.** | Iwno | 176/7 | 7,8714 | grunty leśne | niezabudowane | bezprzetargowa | 179 000,00 |
|  | Sprzedaż nieruchomości lokalowych - lokale mieszkalne na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej  z zastosowaniem bonifikaty na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kcyni, jak i w drodze publicznych przetargów ustnych nieograniczonych | | | | | | 140 000,00 |
| **12.** | Sprzedaż nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległych realizowanych w drodze bezprzetargowej z możliwością zastosowania bonifikaty na podstawie ustawy  o gospodarce nieruchomościami | | | | | | 25 000,00 |
| **13.** | Sprzedaż ratalna - wpływy | | | | | | 5 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | | | | | **589 000,00** |

**ROK 2025**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia  [ha]** | **Przeznaczenie  w mpzp** | **Rodzaj nieruchomości** | **Forma sprzedaży** | **Plan dochodów [zł]** |
| **1.** | Kcynia ul. Witosa | 517/33 | 0,1589 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| **2.** | Kcynia ul. Witosa | 517/34 | 0,1104 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| **3.** | Stalówka, ob. Karmelita | 423/55 (2 działki budowlane) | 0,5323 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 50 000,00 |
| **4.** | Żarczyn | 201/2 | 1,0489 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 50 000,00 |
| **5.** | Mycielewo, ob. Turzyn | 141/3 | 0,2082 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| **6.** | Sipiory | 428/4 | 0,4255 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 15 000,00 |
| **7.** | Gromadno | 11 | 0,2500 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| **8.** | Słupowiec, ob. Słupowa | 61/2 | 1,7248 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 60 000,00 |
| **9.** | Laskownica | 23 | 0,3700 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| **10.** | Malice | 18/1 | 0,2271 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 15 000,00 |
| **11.** | Sprzedaż nieruchomości lokalowych - lokale mieszkalne na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej  z zastosowaniem bonifikaty na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kcyni, jak i w drodze publicznych przetargów ustnych nieograniczonych | | | | | | 60 000,00 |
| **12.** | Sprzedaż nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległych realizowanych w drodze bezprzetargowej z możliwością zastosowania bonifikaty na podstawie ustawy  o gospodarce nieruchomościami | | | | | | 20 000,00 |
| **13.** | Sprzedaż ratalna - wpływy | | | | | | 5 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | | | | | **370 000,00** |

**ROK 2026**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia [ha]** | **Przeznaczenie  w mpzp** | **Rodzaj nieruchomości** | **Forma sprzedaży** | **Plan dochodów [zł]** |
| **1.** | Stalówka, ob. Karmelita | 423/55  (2 działki budowlane) | 0,5323 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 50 000,00 |
| **2.** | Łankowice | 14/6 | 0,3281 | grunty orne | niezabudowana | przetarg | 35 000,00 |
| **3.** | Iwno | 81 | 1,2300 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 65 000,00 |
| **4.** | Dziewierzewo | 59 | 1,1500 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 45 000,00 |
| **5.** | Nowa Wieś Notecka | 26/5 | 0,9100 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| **6.** | Turzyn | 141/1 | 1,5760 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 60 000,00 |
| **7.** | Sprzedaż nieruchomości lokalowych - lokale mieszkalne na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej  z zastosowaniem bonifikaty na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kcyni, jak i w drodze publicznych przetargów ustnych nieograniczonych | | | | | | 60 000,00 |
| **8.** | Sprzedaż nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległych realizowanych w drodze bezprzetargowej z możliwością zastosowania bonifikaty na podstawie ustawy  o gospodarce nieruchomościami | | | | | | 20 000,00 |
| **9.** | Sprzedaż ratalna - wpływy | | | | | | 5 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | | | | | | | **370 000,00** |

1. **Pozostałe formy udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego Gminy Kcynia.**

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Kcynia stanowią przedmiot dzierżawy, najmu   
i użyczenia. Na dzień 10 października 2023 r. nieruchomości wchodzące w skład mienia komunalnego Gminy Kcynia stanowią następujące formy zagospodarowania:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **FORMA ZAGOSPODAROWANIA GRUNTÓW** | **TRWAŁY ZARZĄD** | **UŻYCZENIE** | **UŻYTKOWANIE WIECZYSTE GRUNTU** | **DZIERŻAWA GRUNTÓW** | **INNE FORMY ZAGOSPODAROWANIA** |
| **POWIERZCHNIA (HA)** | 11 | 10 | 26 | 33 | 3 |

**Tabela 4:** Formy zagospodarowania gruntów Gminy Kcynia wg stanu na dzień 06.11.2023 r.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów:

* dzierżaw gruntów z przeznaczeniem na cele rolne, ogródki działkowe, grunty pod budynki gospodarcze i garaże,
* najmu pomieszczeń użytkowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej w zakresie ochrony zdrowia, działalności gospodarczej bądź jako pomieszczenia magazynowe m.in. w celu eksploatacji sprzętu telekomunikacyjnego, składającego się   
  z centrali telefonicznej, sprzętu zasilającego i pomocniczego, wykorzystywanego do świadczenia usługi w zakresie telefonii, intranetu i telewizji,
* użyczenia z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej przez lokalne stowarzyszenia działające na terenie Gminy Kcynia, m.in. w zakresie ochrony przeciwpożarowej, kultury, nauki i sportu.

W latach 2024-2026 nie przewiduje się większych zmian w liczbie zawartych umów, zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów w przypadku wygaśnięcia lub w stosunku do nowo pozyskanych gruntów. W budżecie Gminy Kcynia na 2024 rok wpływy z tytułu dzierżawy gruntów oraz najmu lokali użytkowych zaplanowano na poziomie **140.000,00 zł** (słownie: sto czterdzieści tysięcy złotych 00/100).

1. **PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.**

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Kcynia. Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki na:

1. zakup nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości,
2. wypłaty odszkodowań za grunty przejęte pod drogi,
3. sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych lub nabywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
4. sporządzanie inwentaryzacji lokali, budynków i nieruchomości gruntowych,
5. sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków i lokali,
6. usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia, w tym wznawianie granic nieruchomości, scalanie bądź podziały nieruchomości,
7. koszty zakupu dokumentów geodezyjnych, w tym wypisów z rejestru gruntów, wyrysów z map ewidencyjnych i innych map, potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży bądź nabywaniu nieruchomości,
8. opłaty sądowe i notarialne ponoszone przy sporządzaniu aktów notarialnych,
9. koszty publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej dotyczących udostępniania i sprzedaży nieruchomości gminnych.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że przedmiotowe wydatki wyniosą   
w 2024 roku około **200.000,00 zł** (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100). Zakłada się, że   
w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki te utrzymają się na zbliżonym poziomie.

1. **PROGNOZA 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.**
2. **Nieruchomości oddane w trwały zarząd**

Na dzień 6 listopada 2023 r. w trwały zarząd oddanych jest 26 nieruchomości o łącznej powierzchni 10,9228 ha na rzecz jednostek oświatowych prowadzonych przez Gminę Kcynia   
z przeznaczeniem na działalność statutową jednostki. Zgodnie z  art. 6 ust. 1 ustawy z dnia   
27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1400) placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione   
z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową. W związku z powyższym nie prognozuje się wpływów osiąganych z tytułu trwałego zarządu.

1. **Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste**

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego są zdefiniowane ustawowo i wynoszą od 0,3 do 3 proc. ceny nieruchomości, w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Termin płatności opłat rocznych upływa z końcem marca każdego roku. Dochód z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2024 – 2026 prognozuje się na podobnym poziomie. W budżecie Gminy Kcynia na 2024 rok wpływy z tego tytułu zaplanowane zostały   
w kwocie **40.000,00 zł** (słownie: czterdzieści tysięcy złotych).

1. **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r., poz. 904 ze zm.) z dniem 1 stycznia 2019 r. wprowadziła zmianę prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Stosownie do art. 7 ust. 1 cytowanej ustawy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności, nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę przekształceniową. Opłata ta stanowi formę rekompensaty za utracony grunt oraz za czerpane z niego dochody, czyli opłaty za użytkowanie wieczyste. Obowiązek jej opłacania spoczywa zaś na nowym właścicielu, a następnie na każdoczesnym właścicielu gruntu. Opłata przekształceniowa płatna jest w okresach rocznych, a jej wysokość jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia.

Dochód z tytułu opłaty przekształceniowej w latach 2024 – 2026 prognozuje się na podobnym poziomie. W budżecie Gminy Kcynia na 2024 rok wpływy z tego tytułu zaplanowane zostały   
w kwocie **5.000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych).

1. **PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.**

Gmina Kcynia aktualizuje opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ustawy   
o gospodarce nieruchomościami. 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. W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Gmina Kcynia podejmuje systematycznie aktualizację opłat w oparciu   
o sporządzone operaty szacunkowe przez rzeczoznawcę majątkowego nieruchomości oddanych   
w użytkowanie wieczyste w przypadku wzrostu wartości rynkowych nieruchomości.

Z uwagi na fakt, że wszystkie nieruchomości oddane w trwały zarząd zwolnione są z opłat, nie zostanie przeprowadzona aktualizacja tych opłat.

1. **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KCYNIA.**

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. System gospodarowania mieniem komunalnym Gminy Kcynia opiera się na uchwałach Rady Miejskiej w Kcyni oraz obowiązujących przepisach prawa, a w szczególności:

* ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
* ustawa z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych
* ustawa z dnia 24 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
* ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
* ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
* ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
* ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
* Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości,
* ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne,
* Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa   
  i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości.

Gminne zasoby nieruchomości będą wykorzystywane 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 gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie [przepisów](https://sip.lex.pl/#/search-hypertext/16798871_art(24)_1?pit=2021-02-16) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W latach 2024-2026 zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu będzie uzależnione od stopnia zainteresowania nieruchomościami gminnymi. Nieruchomości będące w zasobie mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania.   
W stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Kcynia podejmowane będą następujące działania:

* przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystywania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie,
* w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne po dokonaniu wznowienia granic nieruchomości gminnych, scalania   
  i dokonywania podziałów nieruchomości,
* kontynuowanie dotychczasowych umów, w tym dzierżaw, najmu i użyczenia,
* przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele bądź obecni dzierżawcy zrezygnują z dotychczasowych umów dzierżaw,
* zbywanie nieruchomości będzie następować sukcesywnie do osiągnięcia poziomu zaplanowanych w budżecie dochodów z tytułu sprzedaży,
* podobnie jak w latach poprzednich na uzasadniony wniosek właścicieli nieruchomości sąsiednich za zgodą Rady Miejskiej będą zbywane nieruchomości lub ich części w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości wnioskodawców, jeżeli nieruchomość gminna lub jej części nie będzie mogła być odrębnie zagospodarowana.
* lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu będą zbywane na wniosek najemcy zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Kcyni, natomiast lokale mieszkalne lub użytkowe stanowiące pustostany przeznaczane zostaną do sprzedaży w drodze przetargów.

W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualne rozstrzygnięcia co do sposobu ich zagospodarowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Plan ten ma na celu określenie okresowej strategii w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu, m.in. pozwali na ocenienie przyszłościowego zagospodarowania nieruchomości, stanowić ma podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub uciążliwości związanej z gospodarowaniem, poza tym ma pozwolić na wstępne kształtowanie dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych czy też zapobiec sytuacji,   
w której zbyta nieruchomość następnie okazać się może niezbędna dla realizacji zadań własnych gminy.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata   
2024-2026, a także z obowiązujących w tym okresie aktami prawa miejscowego.

Pełniący funkcję

BURMISTRZA KCYNI

**/-/ Wojciech Niemczyk**