Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 258.2024

Burmistrza Kcyni z dnia 6 listopada 2024 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI**

**GMINY KCYNIA NA LATA 2025 – 2027**

**SPIS TREŚCI**

[**WPROWADZENIE** 3](#_Toc181957473)

[**I.** **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KCYNIA ORAZ NIERUCHOMOSCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE** 4](#_Toc181957474)

[**II.** **PROGNOZY** 6](#_Toc181957475)

[**1.** **Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.** 6](#_Toc181957476)

[**2.** **Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.** 10](#_Toc181957477)

[**3.** **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.** 10](#_Toc181957478)

[**4.** **Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.** 11](#_Toc181957479)

[**III.** **PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KCYNIA.** 12](#_Toc181957480)

**SPIS TABEL:**

[**Tabela 1:** Struktura gruntów będących własnością Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r. 4](#_Toc181957481)

[**Tabela 2:** Grunty oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r. 4](#_Toc181957482)

[**Tabela 3:** Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie miasta Kcynia 5](#_Toc181957483)

[(obszar miejski Gminy Kcynia) 5](#_Toc181957484)

[**Tabela 4:** Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie gminy Kcynia 5](#_Toc181957485)

[(obszar wiejski Gminy Kcynia) 5](#_Toc181957486)

[**Tabela 5:** Formy zagospodarowania gruntów Gminy Kcynia wg stanu na dzień 06.11.2024 r. 6](#_Toc181957487)

[**Tabela 6:** Zestawienie planowanych do nabycia nieruchomości gruntowych w 2025 r. 8](#_Toc181957488)

[**Tabela 7:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2025 roku 9](#_Toc181957489)

[**Tabela 8:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2026 roku 9](#_Toc181957490)

[**Tabela 9:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2027 roku 9](#_Toc181957491)

**SPIS RYSUNKÓW:**

[**Rys. 1:** Struktura gruntów stanowiących własność Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r. 4](#_Toc181957492)

[**Rys. 2:** Procentowy udział poszczególnych form zagospodarowanie nieruchomości gminnych w stosunku do ogólnej powierzchni gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 6 listopada 2024 r. 6](#_Toc181957493)

# **WPROWADZENIE**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) 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 2024 r. poz. 1145) 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.

## **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KCYNIA ORAZ NIERUCHOMOSCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

1. Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kcynia na dzień 6 listopada
2024 r. wynosi 738,4050 ha, w tym:
2. grunty stanowiące własność – 730,0126 ha,
3. grunty stanowiące współwłasność Gminy Kcynia i osób prywatnych – 8,3924 ha.
4. Zestawienie nieruchomości gminnych wchodzących w skład zasobu komunalnego Gminy Kcynia przedstawia załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia, który stworzony został 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.
5. Struktura gruntów tworzących zasób nieruchomości gminnych przedstawia się następująco:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wyszczególnienie wg użytków** | **Powierzchnia (ha)** |
| 1. | Grunty użytkowane rolniczo | 65,5918 |
| 2. | Grunty pod lasami i zadrzewione | 53,2171 |
| 3. | Grunty zabudowane i niezabudowane | 68,0580 |
| 4. | Grunty pod drogami | 464,2730 |
| 5. | Grunty pod wodami | 61,4195 |
| 6. | Nieużytki i pozostałe grunty | 25,8456 |
| **PODSUMOWANIE** | **738,4050** |

##### **Tabela 1:** Struktura gruntów będących własnością Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r.

###### **Rys. 1:** Struktura gruntów stanowiących własność Gminy Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r.

1. 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** |  |

##### **Tabela 2:** Grunty oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Kcynia na dzień 6 listopada 2024 r.

1. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 6 listopada 2024 r. wynosi 26,4221 ha, w tym:
* na terenie miasta Kcynia – 9,3857 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie** | **Numer działki** | **Powierzchnia (ha)** |
|  |  |  |  |
| 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 | 0,0277 |
| 23. | Kcynia ul. Nakielska  | 132/5 | 0,3440 |
| 24. | Kcynia ul. Poznańska  | 540/7 | 0,0190 |
| 25. | Kcynia ul. Poznańska 33 | 557 | 0,3098 |
| 26. | Kcynia ul. Wyrzyska 30 | 407/14 | 0,1762 |
| 27. | Kcynia ul. Wyrzyska 30 | 407/13 | 0,1019 |
| **PODSUMOWANIE** | **9,3857** |

##### **Tabela 3:** 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 4:** Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie gminy Kcynia

##### (obszar wiejski Gminy Kcynia)

## **PROGNOZY**

### **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 2025-2027
w formach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) 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. **Podstawowe formy udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego Gminy Kcynia.**

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Kcynia stanowią przedmiot dzierżawy, najmu
i użyczenia, poza tym oddane zostały w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste. Inne formy zagospodarowania nieruchomości stanowią grunty przekazane na rzecz nauczycieli obecnie pracujących i nauczycieli emerytów na podstawie ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2024 r. poz. 986b ze zm.).

Na dzień 6 listopada 2024 r. nieruchomości wchodzące w skład mienia komunalnego Gminy Kcynia stanowią następujące formy zagospodarowania:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Forma zagospodarowania gruntów** | **Trwały zarząd** | **Użyczenie** | **Użytkowanie wieczyste gruntu** | **Dzierżawa gruntów rolnych** | **Inne formy zagospodarowania**  |
| **Powierzchnia (ha)** | 10,3 | 8,0 | 26,4 | 32,3 | 3 |

##### **Tabela 5:** Formy zagospodarowania gruntów Gminy Kcynia wg stanu na dzień 06.11.2024 r.

###### **Rys. 2:** Procentowy udział poszczególnych form zagospodarowanie nieruchomości gminnych w stosunku do ogólnej powierzchni gminnego zasobu nieruchomości wg stanu na dzień 6 listopada 2024 r.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025-2027 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,
* dzierżawy mienia ruchomego (urządzeń i budowli).

W latach 2025-2027 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 2025 rok wpływy z tytułu dzierżawy gruntów, dzierżawy mienia ruchomego oraz najmu zaplanowano na poziomie **306.000,00 zł** (słownie: trzysta sześć tysięcy złotych 00/100).

Od 1 stycznia 2025 r. planowana jest dzierżawa części nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie numerem działki 589/2 położonej w Kcyni przy ul. Poznańskiej 31, w obrębie geodezyjnym Kcynia, gm. Kcynia. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność osoby prywatnej. Wydzierżawieniu podlegać będzie powierzchnia 1.600,00 m2, stanowiąca teren utwardzony betonem
z przeznaczeniem na parking dla potrzeb boiska sportowego zlokalizowanego na nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie numerem działki 588 położonej w Kcyni przy ul. Poznańskiej (własność Gminy Kcynia). Zgodnie z ustaleniami czynsz dzierżawny płatny będzie miesięcznie
w kwocie 600,00 zł (słownie: sześćset złotych 00/100) na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego. Łączny wydatek na poczet niniejszej dzierżawy planuje się na poziomie **7.200,00 zł** (słownie: siedem tysięcy dwieście złotych 00/100).

1. **Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w latach 2025-2027**

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości 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.

Innymi szczególnymi formami nabycia realizowanymi niezmiernie rzadko jest prawo ustawowego pierwokupu czy nabycie w drodze spadku bądź zasiedzenia nieruchomości, z których Gmina Kcynia w uzasadnionych przypadkach będzie mogła skorzystać.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kcynia w latach 2025-2027 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 2024 r. poz. 311),
* 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 2024 r. poz. 1145),
* 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.).

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

W 2025 roku Gmina Kcynia zamierza nabyć do mienia komunalnego Gminy Kcynia nieruchomości gruntowe o powierzchni 0,9538 ha, w tym:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia nieruchomości wg katastru (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. | 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 |
| 5. | Elizewo | 22/1 | 0,0424 | 0,0424 |
| 6. | Elizewo | 25/5 | 0,0018 | 0,0018 |
| 7. | Elizewo | 21/1 | 0,1220 | 0,1220 |
| 8. | Elizewo | 23/1 | 0,0453 | 0,0453 |
| 9. | Elizewo | 26/1 | 0,0400 | 0,0400 |
| 10. | Elizewo | 27/1 | 0,0651 | 0,0651 |
| 11. | Elizewo | 28/1 | 0,0427 | 0,0427 |
| 12. | Elizewo | 29/1 | 0,0505 | 0,0505 |
| 13. | Elizewo | 46/1 | 0,0460 | 0,0460 |
| **PODSUMOWANIE:** | **3,0302** | **0,9538** |  |

##### **Tabela 6:** Zestawienie planowanych do nabycia nieruchomości gruntowych w 2025 r.

1. **Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład mienia komunalnego Gminy Kcynia.**

 Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Kcynia odbywać się będzie
w następujących formach:

1. w trybie publicznych przetargów ustnych nieograniczonych i ograniczonych bądź w drodze rokowań, jeśli przetargi okażą się nieskuteczne,
2. 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),
3. w drodze sprzedaży użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej
w użytkowaniu wieczystym,
4. poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
5. w drodze 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.

**Sprzedaż nieruchomości lokalowych** – przedmiotem sprzedaży będą pomieszczenia mieszkalne, lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz budynki mieszkalne. Ta forma sprzedaży odbywać się będzie w trybie przetargów nieograniczonych oraz w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o nabycie 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 2025 roku Gmina Kcynia zamierza sprzedać trzy (3) lokale mieszkalne wraz z udziałem
w nieruchomości wspólnej na podstawie złożonych wniosków przez najemców lokali mieszkalnych
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 2025 roku, poza sprzedażą lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, zaplanowana jest także sprzedaż dwóch (2) lokali mieszkalnych w drodze publicznych przetargów ustnych nieograniczonych.

Poniżej przedstawiono „**Plan sprzedaży nieruchomości, stanowiących własność Gminy Kcynia, w latach 2025 – 2027**”.

1. Plan sprzedaży nieruchomości w 2025 roku:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 50 000,00 |
| 2. | Kcynia ul. Witosa | 517/34 | 0,1104 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 40 000,00 |
| 3. | Żarczyn | 59/5 | 0,0939 | budownictwo mieszkaniowe | niezabudowana | przetarg | 35 000,00 |
| 4. | Ludwikowo | 318/3 | 0,5138 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 25 000,00 |
| 5. | Miaskowo | 31/1 | 0,8795 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 40 000,00 |
| 6. | Kowalewko, ob. Piotrowo | 448/1 | 0,6363 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| 7. | Sipiory | 428/4 | 0,4255 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 15 000,00 |
| 8. | Gromadno | 11 | 0,2500 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| 9. | Nowa Wieś Notecka | 26/5 | 0,9100 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 45 000,00 |
| 10. | Malice | 18/1 | 0,2271 | grunty rolne | niezabudowana | przetarg | 10 000,00 |
| 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 | 165 000,00 |
| 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 | 6 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | **491 000,00** |

##### **Tabela 7:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2025 roku

1. Plan sprzedaży nieruchomości w 2026 roku:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia****[ha]** | **Przeznaczenie****w mpzp** | **Rodzaj nieruchomości** | **Forma sprzedaży** | **Plan dochodów****[zł]** |
| 1. | Iwno | 81 | 1,2300 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 90 000,00 |
| 2. | Dziewierzewo | 59 | 1,1500 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 80 000,00 |
| 3. | Mycielewo, ob. Turzyn | 141/1 | 1,5760 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 100 000,00 |
| 4. | Mycielewo, ob. Turzyn | 141/3 | 0,2082 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 20 000,00 |
| 5. | Słupowiec, ob. Słupowa | 61/2 | 1,7248 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 70 000,00 |
| 6. | 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 | 40 000,00 |
| 7. | Sprzedaż nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległych realizowanych w drodze bezprzetargowej z możliwością zastosowania bonifikaty na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami | 15 000,00 |
| 8. | Sprzedaż ratalna - wpływy | 5 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | **420 000,00** |

##### **Tabela 8:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2026 roku

1. Plan sprzedaży nieruchomości w 2027 roku:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Położenie nieruchomości** | **Numer działki** | **Powierzchnia****[ha]** | **Przeznaczenie****w mpzp** | **Rodzaj nieruchomości** | **Forma sprzedaży** | **Plan dochodów****[zł]** |
| 1. | Smogulecka Wieś | 39/17 | 0,0560 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 3 000,00 |
| 2. | Smogulecka Wieś | 39/18 | 0,0570 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 3 000,00 |
| 3. | Ludwikowo | 279/5 | 0,4541 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 20 000,00 |
| 4. | Ludwikowo | 70/2 | 1,3300 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 50 000,00 |
| 5. | Żarczyn | 325 | 0,1100 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 5 000,00 |
| 6. | Żarczyn | 201/2 | 1,0489 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 80 000,00 |
| 7. | Piotrowo | 35/1 | 1,8689 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 70 000,00 |
| 8. | Łankowice | 14/6 | 0,3281 | grunt rolny | niezabudowana | przetarg | 30 000,00 |
| 9. | 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 | 40 000,00 |
| 10. | 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 |
| 11. | Sprzedaż ratalna - wpływy | 6 000,00 |
| **PODSUMOWANIE:** | **327 000,00** |

##### **Tabela 9:** Plan sprzedaży nieruchomości w 2027 roku

### **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 na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
3. sporządzanie operatów szacunkowych określających wartość zbywanych lub nabywanych nieruchomości, wartości służebności drogowych i przesyłu, wartości nieruchomości dla ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i 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. koszty opłat sądowych i notarialnych ponoszonych 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 2025 roku około **275.000,00 zł** (słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100). Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki te utrzymają się na zbliżonym poziomie.

### **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.**

1. **Nieruchomości oddane w trwały zarząd**

Na dzień 6 listopada 2024 r. w trwały zarząd oddanych jest 25 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 10,3457 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 2024 r. poz. 754 ze zm.) 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 rocznych za użytkowanie wieczyste w latach 2025 – 2027 prognozuje się na podobnym poziomie. W budżecie Gminy Kcynia na 2025 rok wpływy z tego tytułu zaplanowane zostały w kwocie **40.000,00 zł** (słownie: czterdzieści tysięcy złotych). Poza tym zaplanowano na rok 2025 sprzedaż nieruchomości gruntowej wykorzystywanej na prowadzenie działalności gospodarczej jej użytkownikowi wieczystemu na poziomie **30.000,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100).

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 2024 r., poz. 386) 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 2025 – 2027 prognozuje się na podobnym poziomie. W budżecie Gminy Kcynia na 2025 rok wpływy z tego tytułu zaplanowane zostały
w kwocie **7.000,00 zł** (słownie: siedem tysięcy złotych).

### **Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

W 2025 roku planuje się przygotowanie nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste do aktualizacji ich opłat poprzez zlecenie opracowania operatów szacunkowych określających aktualną wartość tych nieruchomości. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpi z dniem 1 stycznia 2026 r.

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

## **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:

1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym
i ustawę o pracownikach samorządowych,
3. ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
4. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
5. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
6. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
7. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
8. ustawa z dnia 19 października 1991 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,
9. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości,
10. ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne,
11. Rozporządzenia 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 2025-2027 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. pozwoli 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
2025-2027, a także z obowiązującymi w tym okresie aktami prawa miejscowego.