

**ZARZĄDZENIE NR 74/2023
WÓJTA GMINY WARLUBIE**

z dnia 24 sierpnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie
na lata 2023 – 2025**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 t.j.) i art. 24, art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t.j.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przymuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Warlubie

dr inż. Eugeniusz Kłopotek

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2023 – 2025

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r., poz. 344 t.j) do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią własność gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy 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) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych 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.

Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r., poz. 344 t.j.) oraz o przepisy miejscowe stanowione przez Radę Gminy Warlubie. Zasób ten wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na lata 2023 – 2025 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.

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warlubie na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosiła 206,240 ha, w tym:

- 1) Użytki rolne 31,542 ha, w tym:
 - a) Grunty orne 29,180 ha:
 - Bąkowo - 13,672 ha,
 - Buśnia - 1,260 ha,
 - Bzowo - 2,627 ha,
 - Komorsk - 1,800 ha,

- Krusze - 0,5100 ha,
- Lipinki - 1,141 ha,
- Płochocin - 1,597 ha,
- Płochocinek -1,491 ha,
- Rulewo - 0,2425 ha,
- Warlubie - 4,531 ha,
- Wielki Komorsk - 0,308 ha.

b) Sady 0,0046 ha:

- Warlubie - 0,0046 ha,

c) Łąki trwałe 0,663 ha:

- Lipinki - 0,1900 ha,
- Warlubie - 0,190 ha
- Wielki Komorsk - 0,283 ha.

d) Pastwiska trwałe 1,549 ha:

- Bzowo -0,4833 ha,
- Lipinki - 0,0741 ha,
- Płochocin - 0,2600 ha,
- Płochocinek -0,1342 ha,
- Warlubie -0,587 ha
- Wielki Komorsk - 0,0100 ha.

e) Grunty rolne zabudowane 0,145 ha:

- Bzowo - 0,123 ha,
- Lipinki - 0,0100 ha,
- Płochocin - 0,0080 ha,
- Warlubie - 0,0032 ha,

2) Grunty leśne 5,980 ha, w tym:

a) Lasy 4,207 ha:

- Bzowo - 0,267 ha,
- Lipinki - 0,5200 ha,
- Wielki Komorsk - 3,4200 ha.

b) Grunty zadrzewione i zakrzewione 1,773 ha:

- Bąkowo - 0,9100 ha,
- Bzowo - 0,1958 ha,
- Warlubie - 0,4467 ha,
- Wielki Komorsk - 0,2200 ha.

3) Grunty zabudowane i zurbanizowane 161,330 ha w tym:

a) Tereny mieszkaniowe 0,767 ha:

- Bąkowo - 0,0203 ha,
- Buśnia - 0,0387 ha,
- Lipinki - 0,1284 ha,
- Płochocin - 0,1028 ha,
- Płochocinek - 0,0465 ha,
- Warlubie - 0,3989 ha,
- Wielki Komorsk - 0,0311 ha.

b) Tereny przemysłowe 2,9099 ha:

- Bąkowo - 1,9550 ha,
- Lipinki - 0,1444 ha,
- Warlubie - 0,8105 ha,

c) Inne tereny zabudowane 7,409 ha:

- Bąkowo - 0,1051 ha,
- Buśnia - 0,0481 ha,
- Bzowo - 0,1536 ha,
- Krusze - 0,2600 ha,
- Lipinki - 0,7815 ha,
- Płochocin - 0,1885 ha,
- Warlubie - 4,6283 ha,
- Wielki Komorsk - 1,2438 ha.

d) Zurbanizowane tereny niezabudowane 0,8085 ha:

- Rulewo - 0,8085 ha,

e) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 3,642 ha:

- Bąkowo - 0,1370 ha,
- Krusze - 0,2400 ha,
- Lipinki - 1,3856 ha,
- Płochocin - 0,9006 ha,
- Rulewo - 0,1892 ha,
- Warlubie - 0,2600 ha,
- Wielki Komorsk - 0,5292 ha.

f) Tereny komunikacyjne 145,739 ha:

- Bąkowo - 6,2473 ha,
- Buśnia - 5,4009 ha,
- Bzowo - 15,8204 ha,
- Komorsk - 14,4824 ha,
- Krusze - 20,2986 ha,
- Kurzejewo - 3,6588 ha,
- Lipinki - 38,1936 ha,
- Płochocin - 6,2650 ha,
- Płochocinek - 7,6672 ha,
- Rulewo - 0,5458 ha,
- Warlubie - 16,1996 ha
- Wielki Komorsk - 10,9588 ha.

4) Tereny różne 1,217 ha w tym:

- Bzowo - 0,6450 ha,
- Warlubie - 0,1216 ha,
- Wielki Komorsk - 0,4500 ha.

5) Wody 2,037 ha w tym:

- Bzowo - 1,1770 ha,
- Warlubie - 0,8100 ha,
- Wielki Komorsk - 0,0500 ha.

- 6) Nieużytki 4,134 ha w tym:
- Bąkowo - 0,9900 ha,
 - Lipinki - 0,1800 ha,
 - Płochocinek - 0,3135 ha,
 - Warlubie - 2,5900 ha,
 - Wielki Komorsk - 0,0600 ha.

7) Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oddana w użytkowanie wieczyste na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosiła 1,6283 ha:

- Bąkowo, działki nr 53,55,56,57, przeznaczona na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej.

2. Zestawienie budynków wchodzących w skład zasobu Gminy Warlubie na dzień 30 czerwca 2023 r.:

- 1) budynki mieszkalne — 24 sztuk;

Wykaz lokali i budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy Warlubie.

Lp.	Miejscowość Numer	Ilość mieszkań w budynku	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Bąkowo 38	2	25,90	najem
			30,90	najem
2.	Bąkowo 45	1	45,05	najem
3.	Bzowo 85	2	22,70	najem
			55,00	najem
4.	Bzowo 90	2	45,30	najem
			45,30	najem
5.	Krzewiny 3	1	52,12	najem
6.	Lipinki 12	1	70,50	najem
7.	Lipinki 29	2	45,64	najem
			52,50	najem
8.	Płochocin 14	4	27,95	najem
			27,95	najem
			27,95	najem
			27,95	najem
10.	Wielki Komorsk Nowska A1	1	27,00	najem
11.	Warlubie, ul.Wyb.za Torami 24	1	59,00	najem
12.	Warlubie ul. Bąkowska 12	1	47,00	najem
13.	Warlubie ul. Szkolna 20a	1	65,00	najem
14.	Warlubie ul. bł. ś. Marii Heliodory 2	5	347,26	najem

2) budynki szkolne — 3 sztuki;

Lp.	Nazwa szkoły	Miejscowość	Powierzchnia w m²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Szkoła Podstawowa w Lipinkach im. Przyjaciół Borów Tucholskich	Lipinki	983,74	szkoła
2.	Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II Wielki Komorsk	Wielki Komorsk	1828	szkoła
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Bronisława Malinowskiego w Warlubiu	Warlubie	4442	szkoła

3) świetlice - 7 sztuk;

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	świetlica wiejska	Bąkowo	94	świetlica
2.	świetlica wiejska	Buśnia	59,94	świetlica
3.	świetlica wiejska	Bzowo	185,40	świetlica
4.	Wiejski Dom Kultury	Lipinki	1033	świetlica
5.	świetlica wiejska	Płochocin	95	świetlica
6.	świetlica wiejska	Płochocinek	65,9	świetlica
7.	świetlica wiejska	Wielki Komorsk	269	świetlica

4) budynki, w których siedzibę mają Ochotnicze Straże Pożarne — 6 sztuk;

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Ochotnicza Straż Pożarna	Buśnia 11	35,01	użyczenie / dzierżawa
2.	Ochotnicza Straż Pożarna	Bzowo 34A	117	użyczenie / dzierżawa
3.	Ochotnicza Straż Pożarna	Krusze 20D	192,22	użyczenie / dzierżawa
4.	Ochotnicza Straż Pożarna	Lipinki 74	112,73	użyczenie / dzierżawa
5.	Ochotnicza Straż Pożarna	Wielki Komorsk, ul. Nowska A 12A	262,85	użyczenie / dzierżawa
6.	Ochotnicza Straż Pożarna	Warlubie, Bąkowska 12	389,60	użyczenie / dzierżawa

5) budynki użyteczności publicznej:

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Sposobu zagospodarowania nieruchomości
1.	Urząd Gminy Warlubie (ZUK, GOPS, SAPO)	Warlubie	1095	siedziba Urzędu
2.	Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Turystyki	Warlubie	101	siedziba GOKSiT
3.	Hala Sportowa	Warlubie	1481,09	użytkowanie

II. Prognoza w zakresie udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

W latach 2023 – 2025 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy,

najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Gmina Warlubie w latach 2023 – 2025 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. Do zbycia przeznaczane będą zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane.

Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywać się będzie po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Warlubie pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Warlubie, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Warlubie następować będzie w drodze zakupu, zamiany, darowizny i innych czynności prawnych, poprzez komunalizację, na podstawie decyzji administracyjnych. Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2023 – 2025 nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warlubie, w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

Uchwałą Nr XXVII/221/2021 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 kwietnia 2021 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2021 – 2025, którego celem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Warlubie w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym w okresie do końca 2025 roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Warlubie na lata 2023 – 2025 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali.

III. 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, usługi geodezyjne

i kartograficzne, dokumenty geodezyjne, oszacowanie wartości nieruchomości, publikację ogłoszeń w mediach, opłaty notarialne związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Warlubie. Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

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

W latach 2023 – 2025 prognozuje się wzrost wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z planowaną aktualizacją opłat rocznych. Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

V. 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 – 2025 planuje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste. Nie planuje się przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Warlubie gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności realizację zadań publicznych i potrzeby socjalno – bytowe społeczności lokalnej. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia, w celu zwiększenia dochodów gminy.

Zakłada się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Przewiduje się 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 praw własności Gminy Warlubie do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie oraz bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu.

Planuje się określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu oraz oddanych w użytkowanie wieczyste, w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania.