

ZARZĄDZENIE NR 43/2025
WÓJTA GMINY DUSZNIKI

z dnia 21 maja 2025 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy
Duszniki na lata 2025 – 2027**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Duszniki na lata 2025 –2027 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Planowania Przestrzennego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Duszniki na lata 2025-2027

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy zawarte w art. 25 w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881). Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

I. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Prognozę dotyczącą:

- a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, 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.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Duszniki na lata 2025 –2027 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz innych obowiązujących przepisach, zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Duszniki w sprawach zbywania, nabywania, obciążeniach nieruchomości gruntowych, a także zgodnie z Uchwałą Nr XXV/40/08 Rady Gminy Duszniki z dnia 25 marca 2008 r. w sprawie: zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Duszniki, Uchwałą Nr XI/68/15 Rady Gminy Duszniki z dnia 23 czerwca 2015 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXV/40/08 Rady Gminy Duszniki z dnia 25 marca

2008 r. w sprawie: zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Duszniki, Zarządzeniach Wójta Gminy Duszniki dotyczących gospodarowania nieruchomościami, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Duszniki.

I. Zestawienie nieruchomości zasobu.

Na dzień 01 stycznia 2025 r. Gminie Duszniki przysługiwało prawo własności nieruchomości o powierzchni 391,1249 ha. Gmina Duszniki jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 4,0500 ha, oraz właścicielem nieruchomości o powierzchni 1,9567 ha oddanych w użytkowanie wieczyste, a także właścicielem nieruchomości o pow. 4,0184 ha oddanych w trwały zarząd na rzecz jednostek oświatowych.

Tabela nr 1- Nieruchomości stanowiące własność Gminy Duszniki z podziałem na obręby ewidencyjne:

Lp.	Obręb	Powierzchnia (ha)
1.	Brzoza	20,6005
2.	Ceradz Dolny	18,6510
3.	Chełminko	17,3187
4.	Duszniki	66,3123
5.	Grzebienisko	26,9020
6.	Kunowo	9,6076
7.	Mieściska	7,7261
8.	Młynkowo	11,2975
9.	Niewierz	28,0426
10.	Podrzewie	30,6715
11.	Sarbia	8,9656
12.	Sędzinko	25,8884
13.	Sędziny	20,6130
14.	Sękowo	31,9848
15.	Wierzeja	17,3083
16.	Wilczyna	8,6877
17.	Wilkowo	26,1249
18.	Zakrzewko	14,8333

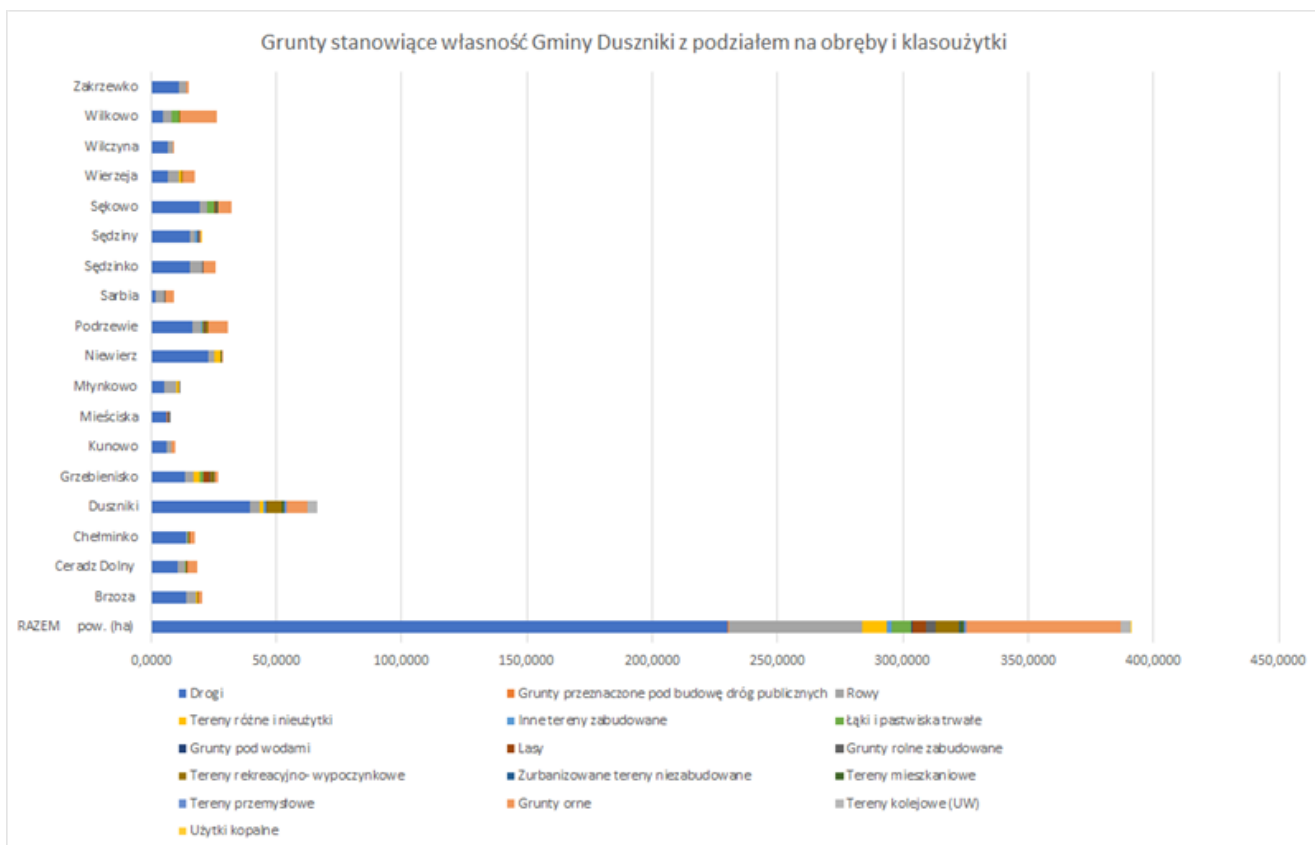


Tabela nr 2- Nieruchomości stanowiące własność Gminy Duszniki oddane w użytkowanie wieczyste:

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	Wilkowo	195/2	0,6100
2.	Sarbia	47/32	0,0368
3.	Podrzewie	233/7	0,0164
4.	Duszniki	570/4	0,3528
5.	Ceradz Dolny	38/12	0,0141
6.	Podrzewie	233/6	0,0593
7.	Brzoza	162/1	0,0400
8.	Sędzinko	246/1	0,0400
9.	Podrzewie	235/9	0,4041
10.	Podrzewie	235/4	0,0183
11.	Podrzewie	233/8	0,0446
12.	Duszniki	593	0,0703
13.	Mieściska	84/14	0,0600
14.	Podrzewie	cz. dz. 235/6 o pow. 0,0926 ha, udział 523/100	0,0926
15.	Duszniki	570/3	0,0974
		Razem:	1,9567

Tabela nr 3- Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Duszniki:

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (ha)
-----	-------	------------	-------------------

1.	Duszniki	572/2	0,6911
2.	Duszniki	545/3	0,0048
3.	Duszniki	820	0,4539
4.	Duszniki	545/1	0,0979
5.	Duszniki	545/4	0,0224
6.	Duszniki	545/2	0,1727
7.	Duszniki	545/5	0,3232
8.	Duszniki	814	1,0212
9.	Duszniki	813	0,6102
10.	Duszniki	818	0,4436
11.	Duszniki	572/3	0,0163
12.	Duszniki	846	0,1927
		Razem:	4,0500

II. Prognoza.

1. Udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2025 – 2027.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, użyczenie, najem i dzierżawę. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, szczególnie grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:

- a) umowy kupna-sprzedaży, przekazania w trybie art. 902¹ ustawy Kodeks cywilny (nieodpłatnie), zamiany, darowizny;
- b) komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art.5 ust.1 ustawy 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 z późn.zm.),

- c) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art.73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998 r. Nr 133 poz.872 z późn.zm.), art.98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) i art.12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311),
- d) innych czynności prawnych np. pierwokup, zasiedzenie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2024 - 2027 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Szacunkowa kwota wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu może wynieść około 70 000 zł w roku 2025. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,
- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego;
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych;
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach;
- odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych oraz kwoty wykupu nieruchomości koniecznych do realizacji celów publicznych,
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości

z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

3. Wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W roku 2025 planowany jest wpływ z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 17 121, 35 zł. W kolejnych latach planowany wpływ będzie utrzymywał się na podobnym poziomie. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 2025 r. planuje się wpływ w wysokości 588,66 zł. W kolejnych latach będą to wpływy na podobnym poziomie z uwagi na małą liczbę osób, które są zobowiązane do wnoszenia opłaty przekształceniowej (3 podmioty). Nie przewiduje się wpływów z tytułu trwałego zarządu, natomiast przewidywane są wpływy z tytułu opłat za dzierżawę rolną na poziomie ok. 59 000 zł oraz najmu za kwotę ok. 120 000 zł.

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

W roku 2026 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których ostateczna aktualizacja nie nastąpiła w okresie ostatnich 3 lat. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Duszniki oddane w trwały zarząd jednostkom oświatowym zwolnione są z opłat.

III. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

1. Nieruchomości planowane do sprzedaży

Lp.	Obwód	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1.	Podrzewie	6/17	1,0500
2.	Grzebienisko	377/9	0,0186
3.	Duszniki	1061/3	0,0037
4.	Duszniki	1060/4	0,0047
5.	Ceradz Dolny	238/2-238/9; 238/11-238/14	1,1011
6.	Sękowo	412/9	0,1189
7.	Sękowo	412/10	0,0954
8.	Sękowo	412/11	0,0866
9.	Sękowo	412/12	0,0864
10.	Sękowo	412/13	0,0860
11.	Sędzinko	296/3	1,6971

W latach 2025-2027 planuje się sprzedaż nieruchomości wymienionych powyżej oraz aktualizację planów sprzedaży w związku z ewentualnymi wnioskami o zbycie nieruchomości.

Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy. Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem. Nieruchomości nie będą oddawane w użytkowanie wieczyste w związku z odchodzeniem od tej formy dysponowania nieruchomościami.

Wójt Gminy Duszniki
Radosław Łanoszka