

ZARZĄDZENIE NR 25
BURMISTRZA GMINY MOSINA

z dnia 7 lutego 2022 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na lata 2022 – 2024

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na lata 2022 – 2024 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Geodezji i Nieruchomości.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 25
Burmistrza Gminy Mosina
z dnia 7 lutego 2022 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Mosina na lata 2022 – 2024

I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

II

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

III

Prognoza wykorzystania nieruchomości zasobu

IV

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres trzech lat i zawiera w szczególności:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na 1 stycznia 2022 r.

2. prognozę dotyczącą :

- 1) Zbywania nieruchomości gruntowych,
- 2) nabywania nieruchomości gruntowych,
- 3) dzierżawy nieruchomości gruntowych,
- 4) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- 5) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 6) dochody z tytułu aktualizacji i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w zależności od opracowywanych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, które podejmuje w drodze uchwały Rada Miejska w Mosinie lub innych dokumentów określających przeznaczenie nieruchomości jakimi są decyzja o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata oraz wieloletniej prognozy finansowej, do których załącznikami są sporządzane corocznie szczegółowe zestawienia nieruchomości przeznaczonych do zbycia, nabycia i oddania w dzierżawę.

Gospodarowanie zasobem Gminy Mosina odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Rada Miejska w Mosinie uchwałą nr XXXV/282/20 z dnia 3 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2020 r. poz. 8484) uchyliła uchwałę Nr XX/146/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 29 grudnia 2011r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Mosina (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2012 r., poz. 1697). Tym samym Burmistrz Gminy Mosina może dokonywać czynności takich jak nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas

nieoznaczony wyłącznie za zgodą rady o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni zasobu Gminy Mosina na obszarze miasta Mosina oraz poza obszarem gminy.

L.p.	Położenie	Powierzchnia (ha)
1	Miasto Mosina	214,0267
2	Miasto Puszczykowo	0,6945
3	Gmina Czempień	0,3200
4	Gmina Brodnica	0,4076
	Suma:	215,4488

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni zasobu Gminy Mosina na obszarze wiejskim gminy.

L.p.	Obręb	Powierzchnia (ha)
1	Babki	10,7129
2	Baranowo	44,0796
3	Baranówko	6,8344
4	Bolesławiec	17,7958
5	Borkowice	15,8442
6	Czapury	9,1492
7	Daszewice	19,9803
8	Drużyna	6,4338
9	Dymaczewo Nowe	17,8943
10	Dymaczewo Stare	11,5798
11	Ilówiec	0,0537
12	Krajkowo	21,1303
13	Krosinko	14,5673
14	Krosno	27,0357
15	Mieczewo	57,0935
16	Nowinki	5,7488
17	Pecna	17,2193
18	Radzewice	22,3886
19	Rogalin	29,0754
20	Rogalinek	19,8363
21	Sasinowo	2,4334
22	Sowiniec	1,2800
23	Sowinki	10,6947
24	Świątniki	11,8569
25	Wiórek	13,8858
26	Żabinko	14,5072
	Suma:	429,1112

Tabela nr 3. Zestawienie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste Gminie Mosina.

L.p.	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (ha)
------	-----------------------	-------	------------	-------------------

1	Miasto Mosina	Mosina	825/2	0,4283
2	Miasto Mosina	Mosina	810	0,2114
3	Miasto Mosina	Mosina	782	0,2710
4	Miasto Mosina	Mosina	730/1	0,2235
5	Miasto Mosina	Mosina	730/2	0,1152
6	Miasto Mosina	Mosina	731	0,1164
7	Miasto Mosina	Mosina	272/1	0,0710
8	Miasto Mosina	Mosina	272/3	0,0128
9	Miasto Mosina	Mosina	272/4	0,0820
10	Miasto Mosina	Mosina	271/2	0,1813
11	Miasto Mosina	Mosina	272/2	0,1727
12	Miasto Mosina	Mosina	271/1	0,0152
13	Miasto Mosina	Mosina	1325	0,0180
14	Miasto Mosina	Mosina	270/3	0,0114
15	Miasto Mosina	Mosina	267/1	0,8073
16	Miasto Mosina	Mosina	1596	0,1510
17	Miasto Mosina	Mosina	1745	0,0380
18	Miasto Mosina	Mosina	1792	0,2273
19	Miasto Mosina	Mosina	168/1	3,3602
			Suma:	6,5140

Powierzchnia nieruchomości będących własnością Gminy Mosina oddanych w użytkowanie wieczyste podmiotom trzecim wynosi **349,3127 hektarów**, z czego **325,3389 hektarów** oddano w użytkowanie wieczyste osobie prawnej – AQUANET S.A z siedzibą w Poznaniu.

III. Prognoza wykorzystania nieruchomości zasobu

1. Zbywanie nieruchomości gruntowych.

W 2022 roku oraz w kolejnych latach planuje się sprzedaż nieruchomości, zgodnie z założeniami wynikającymi z uchwały budżetowej, wieloletniej prognozy finansowej oraz przeznaczenia wynikającego z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych decyzji planistycznych, w formach prawnych przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. w drodze przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego oraz w drodze bezprzetargowej. Ponadto dopuszcza się w kolejnych latach zamiany nieruchomości w celu realizacji zadań własnych i celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych odrębnych ustawach, w szczególności pod drogi, obiekty użyteczności publicznej oraz na poprawę warunków gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Nie planuje się w kolejnych latach oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w związku z faktem, iż zmiany ustawowe zmierzają do całkowitej likwidacji tej formy władania nieruchomościami. Planowane wpływy ze zbywania nieruchomości w latach 2022–2024 określone będą w ramach kwot zaplanowanych na poszczególne lata w uchwałach budżetowych.

2. Nabywania nieruchomości gruntowych.

W 2022 roku oraz w kolejnych latach planuje się nabywanie nieruchomości do zasobu w formie umowy kupna-sprzedaży, przekazania w trybie art. 902¹ ustawy kodeks cywilny (nieodpłatnie), zamiany, darowizny oraz w trybie decyzji administracyjnych w tym tzw. „specustawy” w celu realizacji zadań własnych i celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i innych odrębnych ustawach, w szczególności pod drogi, obiekty użyteczności publicznej oraz na poprawę warunków gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Możliwe jest nabycie nieruchomości poprzez inne formy prawne takie jak zasiedzenie lub skorzystanie z prawa pierwokupu. W latach 2022–2024 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych na poszczególne lata w uchwałach budżetowych.

3. Dzierżawa nieruchomości gruntowych.

Gmina Mosina udostępnia z zasobu poprzez dzierżawę gruntów rolnych obszar 169,0238 hektarów. Udostępnianie odbywa się poprzez przeprowadzanie przetargów ustnych ograniczonych do mieszkańców Gminy Mosina. Umowy zawierane są długoterminowo (5 lat) w celu zapewnienia dzierżawcom możliwości prowadzenia gospodarki rolnej zgodnej z zasadami tzw. dobrej kultury rolnej. Program gospodarowania zasobem zakłada kontynuację dotychczasowej formy udostępniania zasobu poprzez dzierżawę oraz kontrolę wykonywania dotychczas zawartych umów. Umowy dzierżawy będą obejmować wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Przewidywane dochody z tytułu zawartych umów dzierżawy wyżej wymienionego obszaru wyniosą około 189 tys. złotych rocznie w każdym roku przedmiotowego planu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że ostateczna kwota kształtowana jest w wyniku licytacji przetargowej.

4. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od bieżących potrzeb w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, rozgraniczeń i podziałów nieruchomości, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, opłat sądowych i notarialnych, publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej i portalach internetowych, wyłączeń gruntów z produkcji leśnej, itp. Szacuje się, że wydatki te nie powinny przekroczyć 100 tys. złotych rocznie.

5. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste.

Gmina Mosina planuje uzyskać wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste (na cele inne niż mieszkaniowe) w wysokości około 832 tys. złotych rocznie w każdym roku planu.

6. Dochody z tytułu aktualizacji i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Gmina Mosina nie dokonała w okresie poprzedzającym sporządzenie niniejszego planu aktualizacji opłat za grunty oddane w użytkowanie wieczyste. Planuje się dokonać aktualizację opłat w najbliższych 3 latach.

W zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wskazać należy, że zgodnie z ustawą dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716) nastąpiło z mocy prawa w dniu 1 stycznia 2019 r. przekształcenie we własność tychże gruntów. Obowiązujące przepisy nie przewidują przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na pozostałe cele.

Skutkiem finansowym powyższej zmiany jest obowiązek wnoszenia przez byłych użytkowników wieczystych opłat przekształceniowych przez kolejne 20 lat począwszy od roku 2020. Jednocześnie ustawodawca dopuścił możliwość wniesienia opłaty w formie jednorazowej za bonifikatą jeśli właściwa rada gminy podjęła w tej materii uchwałę. Na podstawie Uchwały nr IV/20/19 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie określenia warunków udzielenia i wysokości bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej ustalono w trzech stawkach: 80% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, 65% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu oraz 50% w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu.

W latach 2019-2021 znaczna część dawnych użytkowników wieczystych skorzystała z możliwości wniesienia opłaty przekształceniowej w formie opłaty jednorazowej przy zastosowaniu bonifikaty. Wobec powyższego w latach 2022-2024 przewiduje się maksymalny wpływ z opłat przekształceniowych na poziomie nieprzekraczającym kwoty 15 tysięcy złotych rocznie od kilkunastu podmiotów, które wnoszą opłaty przekształceniowe w cyklu corocznym.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. Nieruchomości planowane do sprzedaży.

Tabela nr 4. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży w roku 2022.

L.p.	Obręb	Nr działki - położenie	Powierzchnia (m ²)
------	-------	------------------------	--------------------------------

1	Pecna	147/4	140
2	Krosinko	dz. 70/20	91
3	Mosina	dz. 3/9	117
4	Mosina	2700/21	258
5	Czapury	206/4	370
6	Krajkowo	147/5	671
7	Sowinki	147	1400
8	Mosina	1289/3	1435
9	Mosina	266/13, 263/11	1803
10	Mosina	2767/18	5000
11	Mosina	1899/2	1292

W latach 2022-2024 planuje się sprzedaż nieruchomości wymienionych w powyższej tabeli oraz aktualizację wykazu o grunty będące w trakcie przygotowania do sprzedaży. Należy mieć jednak na względzie, że znaczna część gruntów atrakcyjnie położonych posiadających dostęp do sieci drogowej, sieci uzbrojenia oraz mających ustalone przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego (lub wydaną decyzję ustalającą warunki zabudowy) została sprzedana w latach wcześniejszych.

2. Nieruchomości planowane do wykupu.

Tabela nr 5. Nieruchomości przeznaczone do wykupu w roku 2022 lub latach późniejszych.

L.p.	Obręb	Położenie	Nr działki ewid.	Pow. (m ²)
1	Daszewice	przedłużenie i poszerzenie ul. Wierzbowej	różne nr ewidencyjne	około 5000
2	Daszewice	rejon ul. Poznańskiej	263/3 i 263/11	3210
3	Jeziory	ul. Kopernika (Mosina granica obrębów ewid.)	137	250
4	Krosinko	rejon ul. Wiejskiej (Czeremchowa)	145/8	371
5	Krosinko	rejon ul. Wiejskiej (Magnoliowa)	156/8	2077
6	Krosno	ul. Rzemieślnicza	216/5, 216/6, 213/14	1489
7	Mosina	ul. Malczewskiego	2692/25	442
8	Mosina	ul. Strzelecka (II linia zabudowy)	1813/13	1366
9	Mosina	ul. Strzelecka	2717/24	1
10	Mosina	rejon ul. Marusarza	1770/11, 1771/16, 1771/18	302
11	Rogalinek	ul. Wąska	612/1	14
12	Sowinki	wjazd do wsi	71/1, 70/2	2697
13	Wiórek	ul. Łąkowa	174/16,	120
14	Wiórek	ul. Łąkowa	174/17	120
15	Wiórek	ul. Podleśna	169/20	230

Tabela nr 6. Nieruchomości przeznaczone pod drogi gminne wobec, których Gmina Mosina ma obowiązek wypłacić odszkodowania na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przejęcie z mocy prawa na własność gminy).

L.p.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (m ²)
1	Pecna	427/4, 427/9	2 430
2	Wiórek	33/2, 33/8	705
3	Daszewice	85/17, 85/20	93
4	Drużyna	7/69	3400
5	Drużyna	465/1	1770
6	Krosno	325/5, 325/6	789
7	Mosina	2604/4	984
8	Mosina	2600/2	464

W latach 2022-2024 planuje się kontynuację wykupów nieruchomości lub ustalania odszkodowań wymienionych w powyższych tabelach nr 4 i nr 5 oraz dopuszcza się aktualizację wykazów o kolejne grunty. Aktualizacja wynika z bieżących potrzeb oraz wydawanych na wniosek właścicieli decyzji zatwierdzających projekt podziału nieruchomości położonych na obszarach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskutek, których powstają nowe ciągi komunikacyjne.

Niniejszy dokument został opracowany w zakresie zadań realizowanych przez Referat Geodezji i Nieruchomości dotyczących gospodarowania mieniem gminnym, tj. sprzedaży i dzierżaw niezabudowanych nieruchomości gminnych oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminnego i gospodarowania nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.