

**ZARZĄDZENIE NR 54/I/2023**  
**BURMISTRZA MIASTA I GMINY ŚLESIN**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ślesin na lata 2024-2026**

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) **zarządzam co następuje:**

§ 1. 1. Przyjmuje się trzyletni Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ślesin na lata 2024-2026, zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Inspektorowi do spraw gospodarki nieruchomościami i mieniem komunalnym.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.01.2024 r.

Burmistrz Miasta i Gminy  
Ślesin

**Mariusz Zaborowski**

Załącznik do Zarządzenia  
Nr 54/l/2023  
Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin  
z dnia 21.12.2023 r.



**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY ŚLESIN  
NA LATA 2024-2026**

**Ślesin, grudzień 2023**

## I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

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. Zasobem nieruchomości Gminy Ślesin gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Ślesin na mocy art. 25 ust. 1 ww. ustawy oraz podjętej przez Radę Miejską Gminy Ślesin uchwały nr 22/V/11 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 21 stycznia 2011 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Ślesin.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ww. ustawy przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres trzech lat. Przedmiotowy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ślesin nakreśla jedynie główne kierunki działań na lata 2024-2026. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

## II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Ślesin oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Powierzchnia gruntów będących własnością Gminy Ślesin na dzień 21.12.2023 r. wynosiła 361,2484 ha, w tym powierzchnię 20,1601 ha stanowiły grunty, których Gmina Ślesin jest użytkownikiem wieczystym a stanowią własność Skarbu Państwa.

Stan gruntów na dzień 21.12.2023 r.

| Rodzaj zasobu   | Działki     |                   |                  |
|---|-------------|-------------------|------------------|
|   | Ilość       | Powierzchnia w ha | Powierzchnia w % |
| Nieruchomości Gminy Ślesin oddane w użytkowanie wieczyste | 16          | 3,2373            | 1                |
| Zasób nieruchomości Gminy Ślesin                          | 1608        | 361,2484          | 99               |
| <b>Razem</b>  | <b>1624</b> | <b>364,4857</b>   | <b>100</b>       |

2. Według stanu na dzień 21.12.2023 r. oddanych zostało w dzierżawę 40 działek o łącznej powierzchni ponad 40 ha.

| L.p.  | Położenie   | Powierzchnia w ha |
|-------|---|-------------------|
| 1.    | Grunty wykorzystywane na cele rolne                     | 34,9329           |
| 2.    | Grunty wykorzystywane pod działalność handlowo-usługową | 5,8894            |
| Razem |   | <b>40,8223</b>    |

3. Według stanu na 21.12.2023 r. w trwałe zarząd oddanych zostało 20 nieruchomości o łącznej powierzchni 10,8363 ha, w tym:
- o pow. 0,0310 ha przeznaczona na działalność statutową Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ślesinie,
  - o pow. 10,8053 ha przeznaczone na działalność oświatową.
- Grunty zostały oddane w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym na czas nieoznaczony.
4. Ponadto Gmina Ślesin oddała w użytkowanie organizacjom społecznym trzy nieruchomości o łącznej powierzchni 3,3184 ha, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z rehabilitacją osób niepełnosprawnych.

### III. Prognoza

#### 1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, oddanie w trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Ślesin następować będzie w drodze kupna, zamiany, darowizny, pierwokupu, zasiedzenia lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych.

Przewiduje się w trybie przepisów szczególnych komunalizację dróg gminnych, które z mocy prawa winny być własnością gminy.

Ponadto przewiduje się:

- sprzedaż nieruchomości Gminy Ślesin w trybie przetargów nieograniczonych,

- sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione będą przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; realizacja następować będzie na podstawie złożonych indywidualnych 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 Gminy Ślesin i Skarbu Państwa lub osób fizycznych oraz prawnych – w zależności od potrzeb wynikających z przepisów szczególnych lub w celu uregulowania stanów prawnych nieruchomości,
- wdzierżawianie (wynajmowanie) nieruchomości Gminy Ślesin.

Prognozuje się, iż w latach 2024-2026 wdzierżawiane (wynajmowane) będą nieruchomości dotychczas wdzierżawiane oraz nieruchomości, na które będą wpływały wnioski o wdzierżawienie (wynajęcie). Przewiduje się również możliwość sprzedaży nieruchomości wdzierżawionych (wynajmowanych). Decyzje w sprawach sprzedaży podejmowane będą indywidualnie, po szczegółowej analizie.

- Użyczenie nieruchomości Gminy Ślesin – w razie potrzeb wynikających z indywidualnych czynników podmiotowo-przedmiotowych.
- Regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Ślesin. Proces ten polegał będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Ślesin.
- Dokonywanie podziałów oraz regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Ślesin (np. wznowienia granic, rozgraniczenia, scalanie działek).

## 2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Zgodnie z zabezpieczoną na kolejne lata kwotą w budżecie gminy na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Ślesin planuje się realizować w kolejnych latach m.in. niżej wymienione wydatki:

- podziały geodezyjne nieruchomości – 50.000,00 zł;
- rozgraniczanie nieruchomości – 20.000,00 zł;
- wyceny nieruchomości: przeznaczonych do sprzedaży, nabycia; dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty planistycznej; dla potrzeb ustanowienia służebności; dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności; dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania; sporządzenia opinii o stawce czynszu dzierżawnego i najmu – 50.000,00 zł;
- ogłoszenia prasowe – 3.000,00 zł;
- koszty opłat sądowych związane z wnioskami o zasiedzenie nieruchomości na rzecz Gminy Ślesin – 6.000,00 zł;
- dokumentację niezbędną do założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Ślesin – 5.000,00 zł;
- odszkodowania za nieruchomości przeznaczone pod drogi, które z mocy prawa przeszły na własność Gminy Ślesin – 150.000,00 zł.

## 3. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Ślesin oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Ślesin.

| L.p   | Rodzaj zasobu  | Przewidywany dochód w latach<br>tys. zł |                   |                   |
|-------|--|---|-------------------|-------------------|
|       |  | 2024                                    | 2025              | 2026              |
| 1.    | Użytkowanie wieczyste – opłaty   | 41.762,76                               | 41.762,76         | 41.762,76         |
| 2.    | Trwały zarząd – opłaty   | 29,66                                   | 29,66             | 29,66             |
| 3.    | Dzierżawa, najem   | 1.000.000,00                            | 900.000,00        | 900.000,00        |
| 4.    | Przekształcenie i zbycie prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych | 497,99                                  | 497,99            | 497,99            |
| Razem |  | <b>1.042.290,41</b>                     | <b>942.290,41</b> | <b>942.290,41</b> |

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

Ostatnia aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Ślesin i oddanych w użytkowanie wieczyste została przeprowadzona w 2019 roku. Aktualizacją objęto wszystkie nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłat rocznych podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata. Wobec powyższego kolejna aktualizacja planowana jest w roku 2024.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Ślesin zostały oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym (placówki oświatowe oraz M-GOPS w Ślesinie) w latach 2013 i 2014. Nie planuje się aktualizacji opłat rocznych w latach 2024-2026.

#### IV. Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Ślesin

##### 1. Nieruchomości planowane do sprzedaży w latach 2024-2026

| L.p | Położenie            | Nr działki                              | Powierzchnia w ha       | Forma sprzedaży   |
|-----|----------------------|---|-------------------------|---|
| 1.  | Ślesin               | 1351/8                                  | 0,0621                  | przetarg nieograniczony                                 |
| 2.  | Ślesin               | 1351/9                                  | 0,0622                  | przetarg nieograniczony                                 |
| 3.  | Ślesin               | 591/13                                  | 0,0280                  | przetarg nieograniczony                                 |
| 4.  | Ślesin               | 591/14                                  | 0,0281                  | przetarg nieograniczony                                 |
| 5.  | Półwiosek Lubstowski | 98/2                                    | 0,0299                  | sprzedaż bezprzetargowa na polepszenia warunków zagosp. |
| 6.  | Półwiosek Lubstowski | 98/3                                    | 0,0212                  | sprzedaż bezprzetargowa na polepszenia warunków zagosp. |
| 7.  | Mikorzyn             | (187 działek)<br>od nr 246<br>do nr 432 | łącznie pow.:<br>7,3144 | sprzedaż bezprzetargowa na rzecz dzierżawców działek    |

Sprzedaży będą podlegały również nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym, jednakże procedura ta będzie wszczynana na podstawie indywidualnych wniosków użytkowników wieczystych.

Ponadto przewiduje się sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione będą przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Realizacja następować będzie na podstawie złożonych indywidualnych wniosków osób uprawnionych, po dokładnej ich analizie.

## **2. Nieruchomości planowane do nabycia w latach 2024-2026**

W latach 2024-2026 planowana jest kontynuacja nabywania nieruchomości zajętych lub przeznaczonych na poszerzenie pasa drogowego dróg gminnych: droga w m. Niedźwiady Duże, droga w m. Głębockie Pierwsze, droga w m. Kolebki, droga w m. Kolebki – Ługi, droga w m. Szyszyn oraz ulice Akacyjowa i Wiatraczna w Licheniu Starym. Do nabycia planowanych jest około 50 działek o łącznej powierzchni około 1,5000 ha.

## **3. Nieruchomości przeznaczone do wydzierżawienia w latach 2024-2026**

Na dzień 21.12.2023 r. zostały oddane w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 40,8223 ha. W latach 2024-2026 kontynuowane będą dotychczasowe umowy dzierżawy. Ponadto w sezonie letnim oddawane są w dzierżawę grunty na podstawie indywidualnych wniosków z przeznaczeniem pod handel i usługi.

Program i sposób zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Ślesin wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ślesin określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie w porozumieniu i/lub za zgodą Rady Miejskiej Gminy Ślesin.