

ZARZĄDZENIE NR 8...../2025

Wójta Gminy Santok

z dnia 06.09.2025r.

w sprawie: przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Santok w latach 2025-2027”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.), art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Santok w latach 2025-2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY SANTOK

Józef Ludriewski



Załącznik
do Zarządzenia Nr .8.../2025
Wójta Gminy Santok
z dnia 05.04.2025r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY SANTOK W LATACH 2025 – 2027**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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

Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości gminy Santok wg stanu na dzień 31.12.2024r. wynosi 545 ha.

Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Santok

Powierzchnia ogółem	545 ha
z tego:	

drogi	232 ha
Lasy i tereny leśne	5 ha
Użytki rolne	220 ha
Grunty pozostałe (różne)	88 ha

Zestawienie gruntów Gminy Santok będących w użytkowaniu wieczystym:

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (w m ²)
1.	Płomykowo	46/3	2200
2.	Płomykowo	46/5	1650
3.	Płomykowo	46/13	1651
4.	Płomykowo	46/14	1651
5.	Płomykowo	46/15	1651
6.	Płomykowo	46/16	1679
7.	Płomykowo	46/18	1674
8.	Płomykowo	46/7	1650
9.	Płomykowo	46/8	1650
10.	Wawrów	5/52	40400

II. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Santok w latach 2025-2027 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę, darowiznę,
2. Komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r., Nr 32, poz. 191 ze zm.),

3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in. pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998r., Nr 133, poz. 872 ze zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r., poz. 1145), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024r., poz. 311)
4. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie, spadki.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Santok z mocy prawa.

Zakłada się również dokonywanie regulacji stanów prawnych poprzez dokonywanie podziałów geodezyjnych nieruchomości, wznawianie granic działek, dokonywanie rozgraniczeń nieruchomości, jak również dokonywanie scalenia nieruchomości.

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości

Zbywanie nieruchomości

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

W latach 2025-2027 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. dz. nr 101/1, obr. Janczewo o pow. 0,1615 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr Janczewo
2. dz. nr 101/2, obr. Janczewo o pow. 0,1051 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
3. dz. nr 101/3, obr. Janczewo o pow. 0,1340 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
4. dz. nr 101/5, obr. Janczewo o pow. 0,1010 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
5. dz. nr 101/6, obr. Janczewo o pow. 0,1246 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo

6. dz. nr 101/7, obr. Janczewo o pow. 0,1010 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
7. dz. nr 101/10, obr. Janczewo o pow. 0,1006 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
8. dz. nr 263, obr. Lipki Wielkie o pow. 0,30 ha
9. lokal mieszkalny Wawrów 88/10,
10. lokal mieszkalny Lipki Wielkie, ul. Szosowa 105F/11
11. dz. nr 399, obręb Wawrów, zabudowana budynkiem gospodarczym,
12. dz. nr 271/1, obr. Jastrzębnik
13. dz. nr 823, obr. Gralewo
14. dz. nr 335, obr. Santok
15. lokal mieszkalny, ul. Szosowa 56/1
16. inne działki, dla których podjęta zostanie decyzja o ich przeznaczeniu do zbycia.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu

Dzierżawa nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2024r. w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni:

- osoby fizyczne 10,5743 ha
- osoby prawne 89,5324 ha

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2025-2027. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżaw, na wniosek zainteresowanych stron.

Najem nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2024r. gmina posiadała 6 zawartych umów najmu lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 383,51 m². Umowy te dotyczą następujących lokali użytkowych:

- 1 gabinet stomatologiczny,
- 2 niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej lekarza rodzinnego,
- 1 poradnia ginekologiczno-położnicza,
- 1 lokal na cele związane z prowadzeniem działalności statutowej Fundacji,

- 1 lokal na inną działalność gospodarczą.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w najem lokali komunalnych w latach 2025-2027. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów najmu.

Najem lokali mieszkalnych

Na dzień 31 grudnia 2020r. gmina posiadała 23 zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych. W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

Użyczenie nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2024r. zawartych jest 27 umów użyczenia. W użyczenie oddane zostały m.in:

- boiska sportowe z szatniami,
- stadion żużlowy,
- pomieszczenia biurowe,
- budynek muzeum,
- grunty pod budowę pojemników na selektywną zbiórkę odpadów,
- ustawienie pojemników na odzież PCK,
- pomieszczenia gospodarcze,
- budynki remiz OSP.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w użyczenie nieruchomości w kolejnych latach. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia.

Oddanie nieruchomości w trwały zarząd

W chwili obecnej nieruchomości oddane do zarządzania stanowią wyłącznie placówki oświatowe. W latach następnych oddanie nieruchomości do zarządzania następowało będzie w zależności od złożonych wniosków przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

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

Lp.	Rodzaj wydatku	Rok		
		2025	2026	2027
1.	Nabywanie nieruchomości do zasobu	50 000 zł	70 000 zł	90 000 zł
2.	Usługi geodezyjne	18 000 zł	20 000 zł	22 000 zł
3.	Wycena nieruchomości	15 000 zł	16 500 zł	18 000 zł
4.	Opłaty za ogłoszenia w prasie (przetargi, informacje o wykazach działek do sprzedaży, dzierżawy, rokowania na zbycie działek)	1 000 zł	1 100 zł	1 200 zł
5.	Opłaty notarialne i sądowe (wpisy w księgach wieczystych, zakładanie ksiąg wieczystych, opłaty notarialne związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu)	2 000 zł	2 200 zł	2 400 zł
6.	Opłaty poniesione na dokumentację geodezyjną (wypisy z rejestru gruntów, wyrisy z mapy)	3 000 zł	3 300 zł	3 700 zł
7.	Pozostałe opłaty	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł

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

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Lp.	Rok	Wpływy roczne
1.	2021	14 745,00 zł
2.	2022	16 200,00 zł
3.	2023	16 200,00 zł

Nie prognozuje się wpływów z tytułu ustanowienia trwałego zarządu, z uwagi na to, że obecnie trwały zarząd ustanowiony jest wyłącznie dla placówek oświatowych, które mocą

ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

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

W roku 2025 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy 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. Ostatnia aktualizacja była przeprowadzona w 2022r. i objęła lata 2023-2025.

Na terenie gminy Santok w trwały zarząd zostały oddane na rzecz placówek oświatowych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych, placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Santok w latach 2025-2027 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu Gminy Santok ma na celu bardziej efektywne, optymalne wykorzystanie zasobu poprzez:

- weryfikację zasobu – systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu identyfikacji praw do korzystania z nieruchomości zasobu (bezumowne zajęcia);
- kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu pod kątem zgodności ich wykorzystania z warunkami umowy;
- analizy wykorzystania zasobu na podstawie corocznie sporządzanej informacji o stanie mienia komunalnego gminy;
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących nieruchomości zasobu i weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych;
- odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu ;
- sporządzanie dokumentacji technicznych dotyczących dozbrajania nieruchomości zasobu w urządzenia sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarno – deszczowych;
- sporządzanie koncepcji zagospodarowania i podziału nieruchomości zasobu,
- regulowanie stanów prawnych nieruchomości Gminy, poprzez zakładanie ksiąg wieczystych, ujawnianie w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy.

W latach 2025-2027 prognozuje się zwiększenie ilości zbywanych nieruchomości z zasobu celem realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz pozyskiwania środków finansowych dla realizacji zadań Gminy.

Podstawową formą zbycia nieruchomości zasobu jest tryb przetargowy, tylko w szczególnych przypadkach wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami można zastosować tryb bezprzetargowy.

Przedmiotem sprzedaży będą także lokale mieszkalne na rzecz ich najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę wpływania wniosków od uprawionych najemców.

Planuje się dokonywanie oględzin terenowych w celu ujawnienia wszystkich przypadków bezumownego użytkowania gminnych nieruchomości i doprowadzenia do zawarcia stosownych umów.

Wydzierżawianie gruntów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony będą rozpatrywane indywidualnie.