

F. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t Dz. U. z 2023 poz. 344) na podstawie zarządzenia Burmistrza Tucholi nr 120.53.2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. przyjęty został plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Tuchola na lata 2024-2026.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Tucholi. 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.

Plan wykorzystania zasobu określa kierunki działań Burmistrza Tucholi w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa mając na uwadze potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

W latach 2024-2026 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami jest:

- pobieranie dochodów z nieruchomości tworzących zasób gminy,
- utrzymanie w niepogorszonym stanie budynków, budowli oraz ich modernizacja,
- zwiększanie zasobu poprzez nabywanie nieruchomości,
- realizacja celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości następuje zgodnie z ustaleniami uchwały XVIII/138/07 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 141 poz. 2303 z 14.12.2007 r.) zmienionej Uchwałą Nr VIII/65/15 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1776 z 05.06.2015 r.).

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

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Tuchola na dzień 31.12.2023 r. wynosi 516,4003 ha, w tym: powierzchnia 496,3831 ha gruntów z podziałem na obręby:

- Obręb Tuchola – 207,2662 ha,
- Obręb Bładowo - 39,5994 ha,
- Obręb Kiełpin - 24,8327 ha,
- Obręb Kłoczek - 41,7988 ha,
- Obręb Legbąd - 36,8745 ha,
- Obręb Łosiny - 15,7842 ha,
- Obręb Mały Mędromierz - 34,7931 ha,
- Obręb Raciąż – 41,9898 ha,
- Obręb Stobno - 41,8223 ha,
- Wielka Komorza - 11,2431 ha,
- Łyskowo - 0,3790 ha,

Ponadto:

- Wspólnoty mieszkaniowe - 1,6428 ha,

Wartość tych gruntów na dzień 31.12.2023 r. wynosi 14 602 660,14 zł.

- Grunty w trwałym zarządzie - 16,4483 ha,
- Grunty w użytkowaniu - 1,9261 ha.

Gmina Tuchola jest użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa położonych w Tucholi przy ul. Kolejowej o łącznej pow. 0,3674 ha, o wartości 82 341,00 zł.

Gmina Tuchola ponadto jest właścicielem gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Wartość księgowa tych gruntów na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 3 236 056,80 zł. Stan gruntów przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste

Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w m ²				
Ogółem	Podział na osoby prawne i fizyczne		Podział na cele, na które przekazano grunty	
649 359	Osoby prawne:	568 385	Budownictwo wysokie	17 372
			Cele publiczne	64 607
			Garaże	4 105
			Handlowe	7 791
			Przemysłowe	205 928
			Rzemieślnicze	1 016
			Ogrody działkowe	256 043
			Działalność kulturalna	9 505
			Kościelne	2 018
	Osoby fizyczne:	80 974	Budownictwo jednorodzinne	6 624
			Garaże	883
			Handlowe	6 447
			Przemysłowe	67 020

Gmina Tuchola jest właścicielem lub udziałowcem 158 budynków mieszkalnych lub użytkowych, Powierzchnia użytkowa budynków wynosi 26 948,55 m².

II. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości:

1. Grunty tworzące gminny zasób nieruchomości rozdysponowane są w następujący sposób:
 - a) przekazane w dzierżawę: 41,6778 ha,
 - b) przekazane w użyczenie: 0,4305 ha,
 - c) przekazane w najem: 0,0178 ha,
 - d) przekazane na rzecz sołectw na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Tucholi: 20,9360 ha,
 - e) przekazane w zarząd i administrowanie na rzecz Przedsiębiorstwa Komunalnego w Tucholi Spółki z o.o. - udział we wspólnotach: 1,6428 ha,
 - f) przekazane w zarząd i administrowanie na rzecz Przedsiębiorstwa Komunalnego w Tucholi Spółki z o.o. – 100 % własność Gminy Tuchola: 5,5410 ha,
 - g) pod drogami: 299,5276 ha, w tym zaliczone do kategorii dróg gminnych: 156,5571 ha,
 - h) pod terenami innymi zaliczonymi do kategorii dróg gminnych: 0,4589 ha,
 - i) lasy: 68,1012 ha (w tym las do podatku: 56,9898 ha i las do 40 lat: 9,9218 ha i inne: 1,1896 ha).
2. Nabywanie nieruchomości do zasobu:
 - a) w roku 2023 Gmina Tuchola nabyła na własność nieruchomości o łącznej powierzchni 0,3699 ha, w tym:
 - przejęto grunt w wyniku darowizny o pow. 0,0021 ha, pod drogą – ulicą Krzywą w Tucholi,

- przejęto od Skarbu Państwa w wyniku komunalizacji na wniosek część drogi w Rzepicznej o pow. 0,0278 ha (art.5 ust 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Dz.U. Nr 32 poz. 191 z późn.zm.)
 - przejęto od Skarbu Państwa w wyniku komunalizacji z mocy prawa grunt rolny w Wysockim Młynie o pow. 0,3400 ha - na podstawie art.13 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2329).),
- b) w roku 2024 Gmina Tuchola w miarę potrzeb przejmować będzie nieruchomości przeznaczone na cele publiczne.
3. Dochody Gminy Tuchola wynikające z gospodarki gruntami i nieruchomościami w okresie od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. przedstawia tabela nr 2

Tabela nr 2. Dochody z mienia – dział 700

Wyszczególnienie	Wpływy w zł na dzień 31.12.2023 r.
Sprzedaż nieruchomości	934 727,55
Dzierżawa i najem mienia komunalnego, w tym: - dzierżawa nieruchomości – 92 115,79 zł - dzierżawa lokali użytkowych przekazanych w zarząd na rzecz Przedsiębiorstwa komunalnego w Tucholi Sp. z o.o. – 219 968,25 zł - dzierżawa lokali mieszkalnych przekazanych w zarząd na rzecz Przedsiębiorstwa komunalnego w Tucholi Sp. z o.o. – 1 094 963,55 zł	1 407 047,59
Dzierżawa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	16 723,44
Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu	241 946,54
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	19 256,74
Odsetki	3 557,79
Wpływy w tytułu kosztów upomnień, opłat i dochodów różnych	2 750,24
Służebności	261,79
Razem:	2 742 271,68

Wartość osiągniętych dochodów w roku 2023 z gospodarki gruntami i nieruchomościami w dziale 700 wynosi 2 742 271,68 zł. Najwięcej wpływów osiągnięto z tytułu sprzedaży majątku – 1 050 727,55 zł, co stanowi 38,32 %, dzierżawy i najmu mienia komunalnego – 1 423 771,03 zł, co stanowi 51,92 % oraz z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd – 241 946,54 zł, co stanowi 8,82 %.

4. Plan dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu w roku 2024.

Tabela nr 3. Plan na 2024 rok. Dochody

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2024 rok w zł
	Wpływy z gospodarki gruntami i nieruchomościami	2 226 542,00
1.	Wpływy z opłat z tytułu służebności	262,00
2.	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu	250 000,00

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2024 rok w zł
3.	Wpływy z tytułu opłat i kosztów sądowych oraz innych opłat uiszczanych na rzecz Skarbu Państwa z tytułu postępowania sądowego i prokuratorskiego	1 000,00
4.	Wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych, opłaty komorniczej i kosztów upomnień	1 000,00
5.	Wpływy z różnych opłat, w tym użytkowanie pod tarasem przy lokalu gastronomicznym przy placu Zamkowym 1A – zwrot kosztów na rzecz Gminy Tuchola	380,00
6.	Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Gminy Tuchola oraz innych umów o podobnym charakterze, w tym:	347 300,00
	· Lokali użytkowych	252 000,00
	· Mienia komunalnego	95 300,00
7.	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	23 100,00
8.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Tuchola, w tym:	1 600 000,00
	- Sprzedaż nieruchomości położonej w Tucholi przy ul. abp Jakuba Świnki z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej	122 000,00
	- Sprzedaż nieruchomości położonej w Tucholi przy ul. Jana III Sobieskiego z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej	122 000,00
	- Sprzedaż działki położonej w Tucholi przy ul. Rzepakowej	300 000,00
	- Sprzedaż działek położonych przy Al. 700-lecia i przy ul. Pokoju Toruńskiego	506 000,00
	- Sprzedaż działek położonych w Tucholi przy ul. Orzechowej	310 000,00
	- Sprzedaż działek położonych w Tucholi przy ul. Sokolniczej	157 700,00
	- Sprzedaż działki położonej w Tucholi przy ul. Rzepakowej	82 300,00
9.	Wpływy z pozostałych odsetek	2 000,00
10.	Wpływy z różnych dochodów	1 500,00
11.	Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola, w tym:	1 411 200,00
	- Wpływy z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Gminy Tuchola oraz innych umów o podobnym charakterze stanowiących lokale mieszkalne	1 200 000,00
	- Wpływy z tytułu sprzedaży 3 lokali mieszkalnych	210 000,00
12.	Wpływy z pozostałych odsetek	1 200,00
	Razem:	3 637 742,00

III Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu szacuje się następująco:

1. Wysokość wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości i sprzedażą nieruchomości Gminy Tuchola szacuje się następująco:
 - a) rok 2024 – 2 131 980,00 zł,
 - b) rok 2025 – 2 303 490,00 zł,
 - c) rok 2026 – 2 533 800,00 zł.
2. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości w roku 2024 pozostaje na poziomie określonym w uchwale Rady Miejskiej w Tucholi Nr LXXI/487/23 z dnia 21 grudnia 2023 r. *w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Tuchola na 2024 rok z późn.zm.*

Dział 700 Gospodarka mieszkaniowa

- wynagrodzenia bezosobowe umowy zlecenia - ekspertyzy, szacunki – 6 000,00 zł,
- zakup materiałów i wyposażenia – 5 000,00 zł,
- zapłata energii dla obiektów i urządzeń gminnych – 5 000,00 zł,
- remonty obiektów gminnych – 4 000,00 zł,
- zakup usług (zarządzanie i utrzymanie zasobu nieruchomości użytkowych, ogłoszenia, koszty notarialne, założenia KW, dzierżawy gruntów i inne) – 375 900 zł,
- szacunki nieruchomości, ekspertyzy budynków, przeglądy roczne instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej – 93 300,00 zł,
- opłaty, opłaty sądowe i komornicze – 2 000,00 zł,
- podatek od nieruchomości od budowli – 358 000,00 zł,
- pozostałe podatki – 16 200,00 zł,
- ewentualne kary i odszkodowania, w tym za przejęcie działek pod drogi – 330 000,00 zł,
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 6 000,00 zł,
- działalność inwestycyjna – zakup gruntów pod cele publiczne – 38 000,00 zł,
- renowacja kamienicy mieszkalnej w Tucholi przy ul. Chojnickiej 27 - 162 500,00 zł,
- zarządzanie i utrzymanie zasobu nieruchomości mieszkaniowych - 854 680,00 zł.

Dział 710 Gospodarka usługowa

- sporządzanie dokumentów geodezyjnych, podziały nieruchomości – 25 000,00 zł,
- różne opłaty i składki - 1 300,00 zł,
- sporządzanie dokumentacji dla celów prawnych – 9 800,00 zł.

IV Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Tuchola

1. Wysokość wpływów z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Gminy Tuchola szacuje się następująco:
 - 1) rok 2024 – 243 290 zł,
 - 2) rok 2025 – 480 000 zł,
 - 3) rok 2026 – 480 000 zł.
2. Wysokość wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Tuchola szacuje się następująco:
 - 1) rok 2024 – 19 215 zł,
 - 2) rok 2025 – 19 215 zł,
 - 3) rok 2026 – 19 215 zł.

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

Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Tuchola nastąpi w roku 2024 i w zależności od zmiany wartości gruntów wpływy z opłat rocznych mogą się zwiększyć o 100%. Dochody z tego tytułu uzależnione będą również od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na

rzecz wieczystych użytkowników, które odbywa się na wniosek zainteresowanych użytkowników wieczystych i zgodnie z podjętymi przez Radę Miejską w Tucholi uchwałami Nr LXX/474/23 z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz Nr LXX/473/23 z dnia 24 listopada 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Tabela nr 4. Zestawienie dotyczące prognozy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

Dane	2024 r.	2025 r.	2026 r.
Użytkowanie wieczyste			
Liczba nieruchomości podlegających aktualizacji (szt.)	147	147	147
Wpływy z opłat rocznych (zł)	243 290,00	480 000,00	480 000,00
Wydatki na aktualizację	40 000,00	-	-
Trwały zarząd			
Liczba nieruchomości podlegająca aktualizacji (szt.)	1	1	1
Wpływy z opłat rocznych (zł)	811,18	811,18	811,18
Liczba nieruchomości niepodlegająca aktualizacji (szt.)	1	1	1
Wpływy z opłat rocznych (zł)	18 403,78	18 403,78	18 403,78

VI Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Tuchola odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości są wykorzystywane z zachowaniem zasad celowości i gospodarności, przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych, racjonalnie pod względem ekonomicznym i efektywnie przy zachowaniu zasad jawności.
2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu są wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej w oparciu o Strategię Rozwoju Gminy na lata 2020+ ujętą w Strategii rozwoju obszaru Powiatu Tucholskiego oraz plany miejscowe lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, naliczaniu i windykacji należności związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz obciążaniu ich ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), a także na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych lub o wpis w księgach wieczystych.
4. Udostępnianie nieruchomości zasobu, ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu m. in. poprzez oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, najem, dzierżawę i użyczenie.
5. Przewiduje się, że w latach 2024 – 2026 zdecydowaną większość zbywanych w drodze przetargu nieruchomości, pod względem powierzchni, będą stanowiły nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe. Planowane wpływy ze zbycia tych nieruchomości, to ponad 50% wszystkich wpływów planowanych w poszczególnych latach.
6. Planowana do zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, to sprawa aktualnie prowadzona, na podstawie złożonego wniosku.

7. Gmina Tuchola nabywa nieruchomości do zasobu przy uwzględnianiu kryteriów:
- 1) celu nabycia:
 - a) dla realizacji inwestycji celu publicznego, co wynika z planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - b) dla realizacji wskazanego słusznego interesu gminy;
 - 2) terminu realizacji inwestycji celu publicznego.
 - 3) możliwości alternatywnego (korzystniejszego) sposobu nabycia, np.:
 - a) art. 98 ugn – przejęcie gruntu z mocy prawa za odszkodowaniem,
 - b) art. 33 ugn – rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste,
 - c) komunalizacja mienia Skarbu Państwa,
 - d) przejęcie nieruchomości w zamian za zobowiązania podatkowe – art. 66 Ordynacji Podatkowej z dnia 29 sierpnia 1997 r. ,
 - e) nabycie nieruchomości w wyniku spadku po zmarłych osobach, których ostatnim miejscem pobytu była gmina Tuchola,
 - f) art. 112 - 126 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wywłaszczenie;
 - 4) zapewnienia finansowania w budżecie Gminy Tuchola na 2024 r. oraz Wieloletniej Prognozie Finansowania Gminy Tuchola.
8. Gospodarowanie zasobem nieruchomości lokalowych odbywa się na zasadach racjonalnej gospodarki oraz w oparciu o program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2024 – 2028 przyjętym Uchwałą Nr LXXV/509/24 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 22 marca 2024 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tuchola w latach 2024 –2028. Stanowi on kontynuację planów i sposobu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy określonych już we wcześniejszych programach gospodarowania tym zasobem, gdzie podstawowe priorytety działań Gminy to przede wszystkim:
- 1) poprawa stanu technicznego i standardu funkcjonalnego lokali mieszkalnych;
 - 2) poprawa stanu i standardu technicznego budynków komunalnych;
 - 3) dokonywanie przebudowy dużych lokali komunalnych na mniejsze, w celu uzyskania większej liczby mieszkań;
 - 4) stwarzanie warunków do podejmowania inwestycji w zakresie budowy mieszkań.

Przedstawiony plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2024, 2025, 2026 oraz zgodnie z uchwałą XVIII/138/07 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. Nr 141 z 14.12.2007 r.) zmienionej Uchwałą Nr VIII/65/15 Rady Miejskiej w Tucholi z dnia 29.05.2015 r.