

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa na lata 2026-2028

Podstawa prawna

Podstawę prawną opracowania planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 399).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma 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 udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych 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.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Święciechowa zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na lata 2026- 2028 i przedstawia on jedynie główne kierunki działania. Założenia dotyczą w szczególności zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej .

Gminny Zasób Nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na poszczególne lata. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

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

Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025r. wynosiła 519,5077 ha w tym:

- użytki rolne- 148,8780 ha,
- grunty leśne i zadrzewione - 17,6133 ha,
- grunty zabudowane i zurbanizowane- 27,8470 ha ,
- tereny różne -12,9103 ha,
- tereny komunikacyjne – 300,6469ha,
- nieużytki 9,1922 ha.
- grunty pod wodami 2,4200 ha

Tabela 1. Wykaz zasobów gminy według obrębów.

Lp	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia obrębu w ha
1	Gołanice	28,9555
2	Henrykowo	34,5289
3	Krzycko Małe	15,1380
4	Lasocice	69,5057
5	Niechłód	25,4831
6	Długie Nowe	24,9147
7	Piotrowice	17,8330
8	Przybyszewo	34,0357
9	Długie Stare	34,6315
10	Strzyżewice	81,2627
11	Święciechowa	137,0302
12	Trzebiny	16,1892

Tabela 2. Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z podziałem na obręby

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość działek	Powierzchnia w ha
1	Lasocice	3	26,5437
2	Gołanice	1	0,0382
2	Przybyszewo	1	0,0369
3	Święciechowa	10	42,10,23
4	Niechłód	1	0,0739
5	Strzyżewice	2	65,0300
6	Henrykowo	8	2,2617
	Razem	26	136,0867

2. Prognozy:

a) Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu, oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Aktualnie Gmina Świąciechowa posiada oddany w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 136,0867 ha w tym na rzecz osób prawnych 105,4477 ha, oraz 30,6390 ha pod ogrody działkowe.

Gruntów rolnych w dzierżawie na rzecz osób fizycznych jest 32,2752 ha. Gruntów pozostałych przekazanych w dzierżawę jest 0,0918 ha. W latach 2026-2028 zakłada się kontynuację umów dzierżawy. Powierzchnia wydzierżawianych gruntów może ulec zmianie na skutek sprzedaży gruntów lub pozyskiwania w formie komunalizacji.

Przewiduje się kontynuację trwałego zarządu ustanowionego odpłatnie na rzecz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i Klubu Dziecięcego oraz nieodpłatnie na rzecz szkół.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez : sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości i zapewnieniu ich wyceny, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami gminnymi, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, oddawaniu w trwały zarząd, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi jak użytkowanie i służebności, podejmowaniu czynności w postępowaniu sadowym oraz składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W latach 2026-2028 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalania budżetu gminy.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Świąciechowa. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Świąciechowa,
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Świąciechowa,
- oddawanie w użyczenie dla podległych jednostek organizacyjnych.

Tabela 3. Wykaz gruntów zagospodarowanych

Lp.	Położenie	Powierzchnia	Oplata za	Czynsz	Czynsz
-----	-----------	--------------	-----------	--------	--------

		w ha	użytkowanie wieczyste zł.	dzierżawny gr. rolne w zł.	dzierżawny pozostałe w zł
1	Henrykowo	0,0770	249,37		
2	Święciechowa	0,0480	2.275,49		
3	Niechłód	0,0739	1.582,29		
4	Lasocice	0,6913	17.930,55		
5	Gołanice	0,0382	1.213,11		
6	Przybyszewo	0,0369	1.156,55		
7	Strzyżewice Święciechowa Lasocice	104,4824	40.317,12		
8	Święciechowa	30,6390	0,00		
9	Henrykowo	0,6318		340,17	
10	Święciechowa	6,9890		10.091,42	
11	Krzycko Małe	3,7063		4.084,59	
12	Gołanice	1,9300		851,37	
13	Trzebiny	2,6700		2.760,33	
14	Piotrowice	3,8348		6.416,70	
15	Niechłód	2,6114		5.202,34	
16	Długie Nowe	1,6133		2.432,18	
17	Długie Stare	0,8700		355,37	
18	Przybyszewo	4,0823		7.988,33	
19	Lasocice	3,3363		4.943,88	
20	Pozostałe	0,0918			61,527,67
	Razem	168,4537	64.724,48	45.466,68	61.527,67

Prognozuje się, że w latach 2026-2028 do zasobu komunalnego gmina nabywać będzie:

- grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi,
- grunty, które z mocy prawa staną się własnością Gminy 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 zmianami),
- grunty niezbędne do celów realizacji przez gminę przyszłych zadań ,
- grunty w celu uporządkowania stanów faktycznych w terenie.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych.

b) Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu, oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

		Wydatki		
L.p	Cel wydatków	2026rok	2027rok	2028rok
1	- wyceny nieruchomości - usługi geodezyjne związane z przygotowaniem do udostępniania	40 000,00	45 000,00	48 000,00

	- opłaty notarialne i sądowe - opłaty na ogłoszenia prasowe i inne			
--	---	--	--	--

W roku 2026 szacuje się, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 40.000,00 zł i uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych. Wartość rynkową nabywanych gruntów określać będzie rzeczoznawca majątkowy.

Przewiduje się, że w kolejnych latach poziom wydatków ponoszonych przez gminę z tytułu przygotowania nieruchomości do udostępnienia związanych z wyceną nieruchomości, usługami geodezyjnymi, opłatami notarialnymi i sądowymi, ogłoszeniami prasowymi ulegnie wzrostowi z uwagi na wzrost cen usług i opłat przez podmioty i organy świadczące usługi w tym zakresie dla gminy.

c) Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu dzierżawy, najmu, sprzedaży oraz wieczystego użytkowania gruntów.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy w roku w zł.					
Lata	Z tytułu wdzierżawienia gruntów	Z tytułu sprzedaży gruntów	Z tytułu najmu lokali użytkowych	Z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	Z tytułu trwałego zarządu
2026	106 994,00	575 000,00	50 800,00	64 724,00	3 879,00
2027	110 000,00	650 000,00	52 000,00	77 978,00	3 879,00
2028	113 000,00	750 000,00	53 200,00	77 978,00	3 879,00

Ogółem planuje się w roku 2026 dochody z tytułu opłat za dzierżawę, najem, sprzedaż, trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste gruntów w kwocie 910 203,00 zł.

W kolejnych latach :

- wpływy z tytułu wdzierżawiania gruntów ulegać będą zmianie w zależności od średniej krajowej ceny skupu 1q pszenicy za I półrocze danego roku, która jest podstawą do obliczania czynszu,
- wpływy z tytułu sprzedaży gruntów ulegać będą zmianie w zależności od zbywanych w danym roku gruntów w drodze przetargów, w trybie bezprzetargowym, na poprawienie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich,
- wpływy z tytułu najmu lokali użytkowych będą wzrastać w zależności od wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- wpływy z opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów mogą się zmienić od 2027 roku z uwagi na aktualizacje opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
- wpływy z tytułu ustanowienia trwałego zarządu pozostaną na tym samym poziomie.

d) Prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

Na rok 2026 nie planuje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Wpływy z tytułu opłat rocznych w kolejnych latach mogą ulegać zmianie w przypadku, gdy wieczysty użytkownik, który na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności dokona spłaty opłat rocznych w całości.

Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą również od sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników.

3.Zadania planowane na lata 2026-2028

a) sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu.

W zasobie nieruchomości Gmina posiada nieruchomości przeznaczone do zbycia. W kolejnych latach gmina planuje sprzedaż działek w drodze przetargów nieograniczonych. Wzrost dochodów Gminy zależeć będzie od popytu na nieruchomości oraz od wskaźnika inflacji. W roku 2026 planowana jest sprzedaż działek z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

b) sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

W latach 2026-2028 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Święciechowa w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia w trybie bezprzetargowym. Dotyczyć to będzie sprzedaży nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

4.Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1.Decyzje, co do sposobu zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Święciechowa podejmowane są na bieżąco przez Wójta i Radę Gminy Święciechowa, z zależności od bieżących potrzeb, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

2.Gmina Święciechowa gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

3. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się w oparciu o:

- ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- uchwałę Nr III/11/2010 Rady Gminy Święciechowa z dnia 29 grudnia 2010r. sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Święciechowa oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Święciechowa, warunków udzielania bonifikat od ceny nieruchomości i wysokości stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe zmienionej Uchwałą Nr XI/119/2025 Rady Gminy Święciechowa z dnia 20 marca 2025r. (Dz.Ur. Województwa Wielkopolskiego z 2025r., poz. 3003).

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

- uchwałę Nr XXXVII/340/2021 Rady Gminy Święciechowa z dnia 25 listopada 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Święciechowa na lata 2022-2026. W roku 2026 zostanie podjęta nowa uchwała w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Święciechowa.

- zarządzenia dotyczące wysokości opłat za najem lokali użytkowych i mieszkalnych.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu zakłada kontynuację dotychczasowych umów najmu lokali. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami zawartymi w stosownych uchwałach oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa.