

ZARZĄDZENIE NR 6/2026
WÓJTA GMINY KOCZAŁA

z dnia 16 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia "Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2026-2028"

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2026-2028” o treści jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Koczała.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY KOCZAŁA

Grzegorz Pietrzak

Rozdział 1.

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu

1. Podstawą prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2026-2028 stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080).

2. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres trzech lat, który zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Koczała oddane w użytkowanie wieczyste,
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziom dochodów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz poziom wydatków związanych z 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) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłata z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - e) dochodów osiągniętych z dzierżawy i najmu nieruchomości,
 - f) dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - g) dochodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Rozdział 2.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Koczała

1. Zasobem nieruchomości Gminy Koczała gospodaruje Wójt Gminy Koczała przy pomocy Referatu Rozwoju i Środowiska Urzędu Gminy.

2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Koczała oraz o wpis w księgach wieczystych.

3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Koczała odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz aktami prawa miejscowego.

4. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Koczała, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Koczała.

5. Gminne zasoby mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe i inwestycyjne gminy, w szczególności związane z realizacją zadań własnych gminy, budową urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.

6. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy Koczała. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

Rozdział 3.

Zestawienie nieruchomości pozostających w gminnym zasobie Gminy Koczała

1. Nieruchomości gruntowe i sposób ich zagospodarowania, znajdujące się w zasobach Gminy Koczała.

Lp.	<i>Sposób gospodarowania</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	Grunty rolne	5.246,0000
2.	Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione	13,8728
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	358,0000
4.	Grunty pod wodami	411,0000
5.	Tereny oddane w użytkowanie wieczyste	11,0213
6.	Tereny oddane w najem i dzierżawę	30,8882
7.	Tereny, na których ustanowiono trwałe zarząd, użytkowanie lub służebność	1,0200
8.	Grunty oddane w użyczenie	4,3039
9.	Nieużytki	481,0000
10.	Tereny różne	1,0000
11.	Tereny komunikacyjne	116,9626
Razem:		6.671,7399

2. Zasób lokali użytkowych i mieszkalnych Gminy Koczała.

<i>Nazwa</i>	<i>Powierzchnia użytkowa budynków i lokali</i>
Budynki użytkowe	879,67 m ²
Lokale mieszkalne	1.589,49 m ²

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.

Lp.	<i>Grunty w użytkowaniu wieczystym</i>	<i>Powierzchnia (ha)</i>
1.	Bielsko	10,4787
2.	Koczała	0,4972
3.	Załęże	0,0454
Razem:		11,0213

Rozdział 4.

Prognoza wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Koczała w latach 2026-2028

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Koczała.

Powiększanie gminnego zasobu nieruchomości planowane w latach 2026-2028 będzie odbywało się w oparciu o zakup, komunalizację gruntów Skarbu Państwa, na mocy decyzji administracyjnych (wydzielenia nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenia dróg gminnych), nabywanie gruntów pod drogi gminne, nieodpłatne przejmowanie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także w drodze innych czynności prawnych, np. poprzez zasiedzenie, wykonanie prawa pierwokupu, zamianę, spadek czy w drodze darowizny.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy Koczała i ich nabycie będzie odbywało się w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na rok 2026 i tych, które zostaną przewidziane w budżetach na kolejne lata, tj. 2027 i 2028.

2. Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Koczała.

- a) Sprzedaż, dzierżawa, najem oraz użyczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 i 1508) oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080).
- b) Gmina Koczała mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości będzie przeznaczać do sprzedaży:
- działki pod zabudowę mieszkaniową;
 - zbywanie nieruchomości w miarę potrzeb i składanych wniosków.
- c) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.
- d) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Koczała.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2026-2028 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu, oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków.

Rozdział 5.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu Gminy Koczała w latach 2026-2028

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z gminnego zasobu oraz ich nabywaniem wyniosą w 2026 roku 16.000,00 zł i zostaną przeznaczone m.in. na:

- a) sporządzenie operatów szacunkowych;
- b) zakup wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej;
- c) opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, wznowienia granic);
- d) wycena nieruchomości, inwentaryzacja;
- e) ogłoszenia prasowe;
- f) opłaty notarialne i sądowe;
- g) wpisy w księgach wieczystych;
- h) odszkodowania za pozyskane grunty pod drogami;
- i) podatek od nieruchomości.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na tym samym poziomie.

Rozdział 6.

Prognoza dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2026-2028

1. W 2026 roku planuje się uzyskać dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste na poziomie 56.000,00 zł, z tytułu najmu i dzierżawy 95.000,00 zł, z tytułu sprzedaży składników majątkowych 195.000,00 zł.

2. W latach 2027 i 2028 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w porównaniu do 2026 roku. Ewentualny wzrost dochodów będzie zależał głównie od popytu i podaży, tj. intensywności sprzedaży nieruchomości w drodze przetargów.

3. Dochody z najmu i dzierżawy utrzymane będą na obecnym poziomie, przy założeniu kontynuacji istniejących umów.

Rozdział 7.

Program zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koczała na lata 2026-2028 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym i może ulec zmianie. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej.

Założenia te dotyczą w szczególności realizacji celów publicznych. Gmina Koczała gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez sprzedaż, zamianę nieruchomości, oddanie w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Planowana jest kontynuacja większości zawartych dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, najem i użyczenie. Realizacja programu zagospodarowania i wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.