

**ZARZĄDZENIE NR 21/25**  
**WÓJTA GMINY KIWITY**  
**z dnia 11 lutego 2025 r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości**  
**Gminy Kiwity na lata 2025 - 2027**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), **z a r z ą d z a się**, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kiwity na lata 2025 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**WÓJT**  
*Jacek Pawlik*







Załącznik do  
Zarządzenia 21/25  
Wójta Gminy Kiwity  
z dnia 11 lutego 2025r.

## **PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KIWITY NA LATA 2025-2027**

### **1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. 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. Na podstawie art. 25 ust. 2a wyżej cytowanej ustawy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1. zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu ora nabywania nieruchomości do zasobu,
  - 2.1. prognozę dotyczącą poziomu wydatków związanych udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - 2.2. prognozę dotyczącą wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
  - 2.3. prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2025-2027. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie zgodnie

z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych Gminy na dany rok oraz zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i przepisami kodeksu cywilnego.

## **2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości obejmuje w szczególności:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- sporządzenie planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- wydzierżawianie, wynajmowanie i używanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o założenie księgi wieczystej i wpis w księgach.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Kiwity.
- dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy.

## **3. Ewidencja mienia gminnego**

Ewidencja mienia gminnego prowadzona jest w formie papierowej i wspierana programami EWOPIS - ewidencja gruntów i budynków, – firmy GEOBID, funkcjonującym w otoczeniu programu EWMAPA – program do prowadzenia zintegrowanej bazy graficznej dotyczącej całej jednostki administracyjnej.

Na podstawie prowadzonej bazy można określić m.in.:

- ilość działek stanowiących własność Gminy, ilość działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ich powierzchnię,
- jednostkę władającą daną nieruchomością.

## **4. Mienie Gminy Kiwity**

Do mienia gminnego należą nieruchomości położone w 21 obrębach geodezyjnych gminy, stanowiące przedmiot własności Gminy Kiwity.

Mienie komunalne Gminy tworzą poszczególne grupy rodzajowe:

**- GRUNTY w tym:**

- drogi,
- tory kolejowe,
- działki zabudowane,
- grzebowiska,
- boiska sportowe,
- działki budowlane,
- tereny zielone,
- działki zalesione,
- zbiorniki p/poż.,
- działki rolne,
- place zabaw,
- studnie,
- hydroformie,
- oczyszczalnie ścieków,

**- OBIEKTY w tym:**

- budynki mieszkalne,
- budynki mieszkalno - użytkowe,
- budynki gospodarcze,
- lokale mieszkalne,
- lokale użytkowe,
- budynki użytkowe,
- budynki użyteczności publicznej,
- szkoły,
- ośrodek zdrowia,
- garaże,
- remizy,
- świetlice.

**5. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste**

Nieruchomości stanowiące własność Gminy obejmują na dzień 31.12.2024 r.: **470 ha**;

**a) zasób Gminy : 911 działek o łącznej powierzchni 467 ha,**

**b) grunty oddane w użytkowanie wieczyste : 3 działki o łącznej powierzchni 2,8841 ha.**

Tabela nr 1. Zestawienie nieruchomości zasobu ogólne.

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów tworząca gminny zasób nieruchomości (w ha)	Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha)	RAZEM
1	Użytki rolne	76	3	79
2	Lasy i grunty leśne	1	0	1
3	Grunty zabudowane i zurbanizowane	288	0	288
4	Grunty pod wodami	1	0	1
5	Tereny różne	101	0	101
Ogółem		467	3	470

Wykres nr 1. Zestawienie grupy użytków tworzących gminny zasób nieruchomości (w ha).

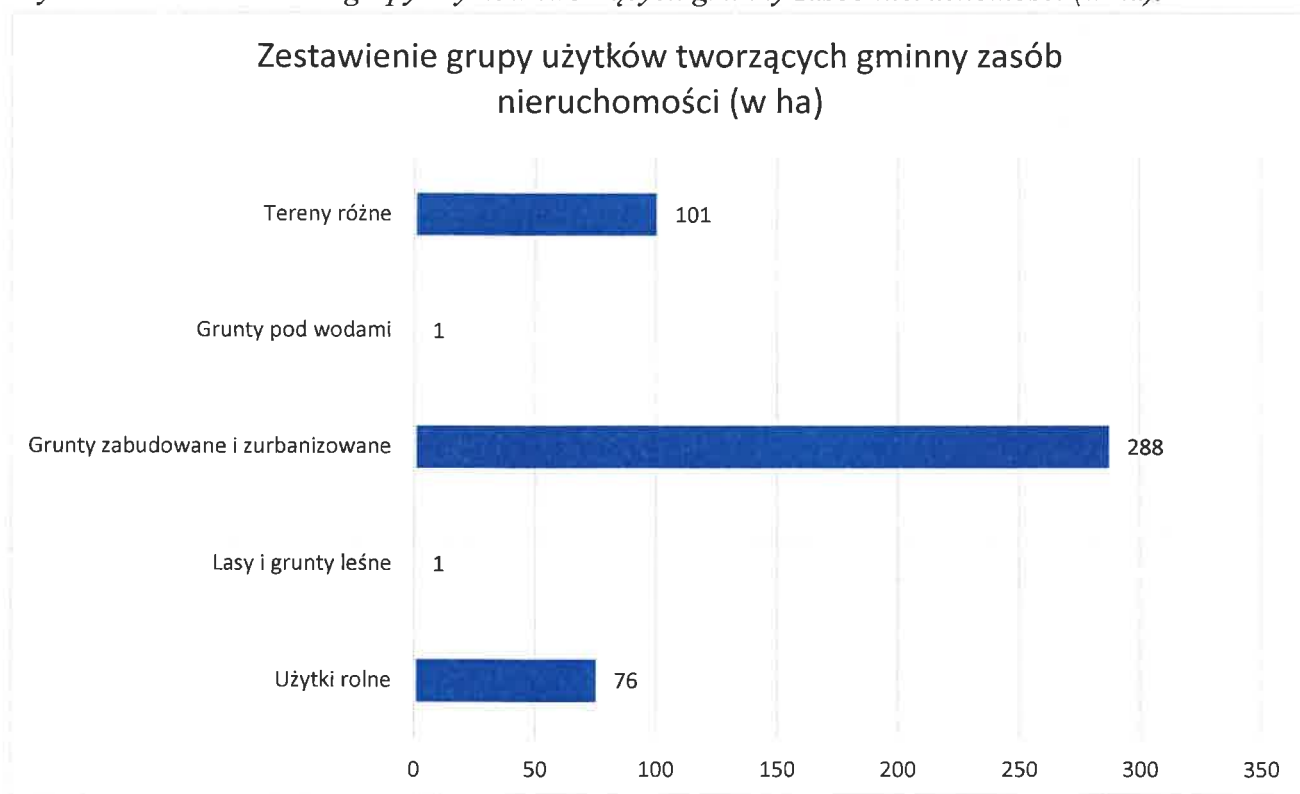


Tabela nr 2. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1.

L.p.	Obręb	Liczba działek	Użytki rolne	Lasy i grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Tereny różne
1	Czarny Kierz	45	1,6613	0,0000	24,2200	0,9900	0,0000
2	Gościechowo	5	0,0372	0,0000	4,8500	0,0000	0,0000
3	Bartniki	34	9,0906	0,0000	4,2712	0,0000	91,8000
4	Kiersnowo	22	0,5816	0,0000	7,4296	0,0000	0,0000
5	Kierwiny	62	7,5935	0,5200	18,7671	0,0000	0,0000
6	Kiwity	81	15,2052	0,3024	20,9545	0,0000	0,0000
7	Klejdyty	27	0,6523	0,0000	14,9100	0,0000	0,0000
8	Klutajny	21	0,5421	0,0000	3,7868	0,0000	0,0000
9	Kobiela	66	3,4585	0,3800	14,4114	0,0000	0,0000
10	Konity	34	11,6420	0,0000	9,4100	0,0117	0,0000
11	Krekole	69	2,0576	0,0000	16,6772	0,0964	0,0000
12	Maków	4	0,0838	0,0000	3,0923	0,0000	0,0000
13	Mirosław	11	0,0000	0,0000	3,6800	0,0000	0,0000
14	Napraty	37	0,6841	0,0000	18,5220	0,0222	0,0000
15	Parkity	3	0,0000	0,0000	4,9600	0,0000	0,0000
16	Połapin	31	1,6900	0,0000	8,8200	0,0000	0,0000
17	Rokitnik	44	0,2414	0,0000	16,4236	0,0000	0,0000
18	Samolubie	76	5,2510	0,0000	30,5353	0,0000	0,0000
19	Stoczek	68	7,1274	0,0000	13,9940	0,0000	9,5700
20	Tolniki Wielkie	67	2,3294	0,1931	17,8730	0,0000	0,0000
21	Żegoty	104	6,5149	0,0000	29,9813	0,0000	0,0000
Suma w ha			76	1	288	1	101

Wykres nr 2. Liczba działek w zasobie gminy Kiwity z podziałem na obręby.

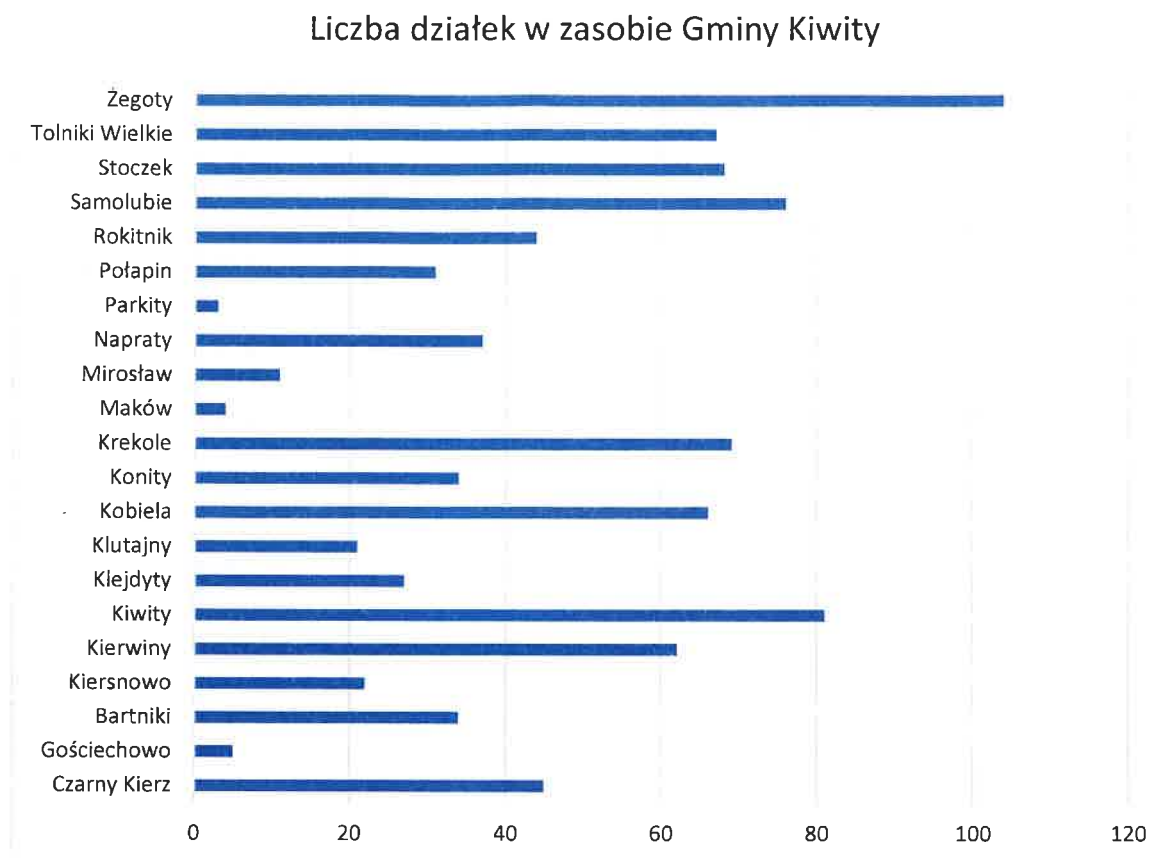


Tabela nr 3. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1.

L.p.	Obręb	Liczba działek	Użytki rolne	Grunty zabudowane i zurbanizowane
1	Kiwity	2	0,0000	0,2541
2	Kobiela	1	2,6300	0,0000
Suma		3	2,6300	0,2541
Suma w ha			3	0



Wykres nr 3. Powierzchnia nieruchomości wyrażona w ha dla poszczególnych obrębów.

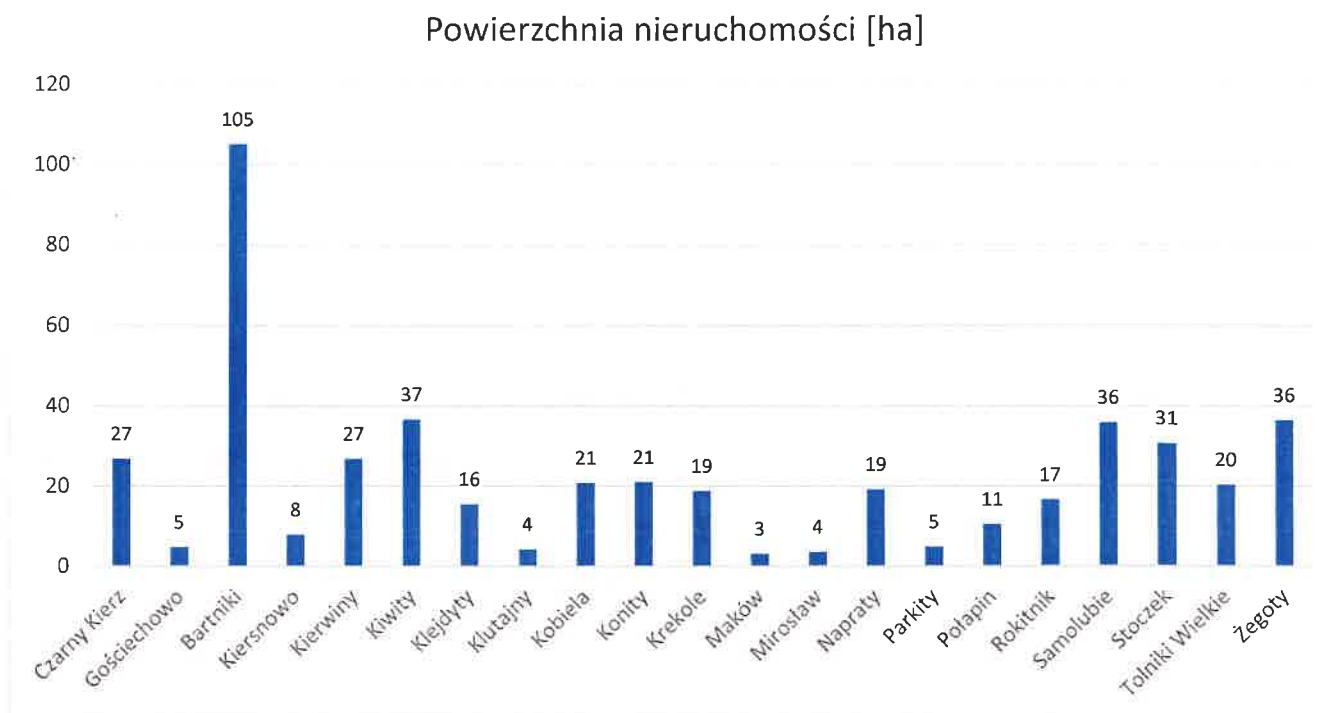
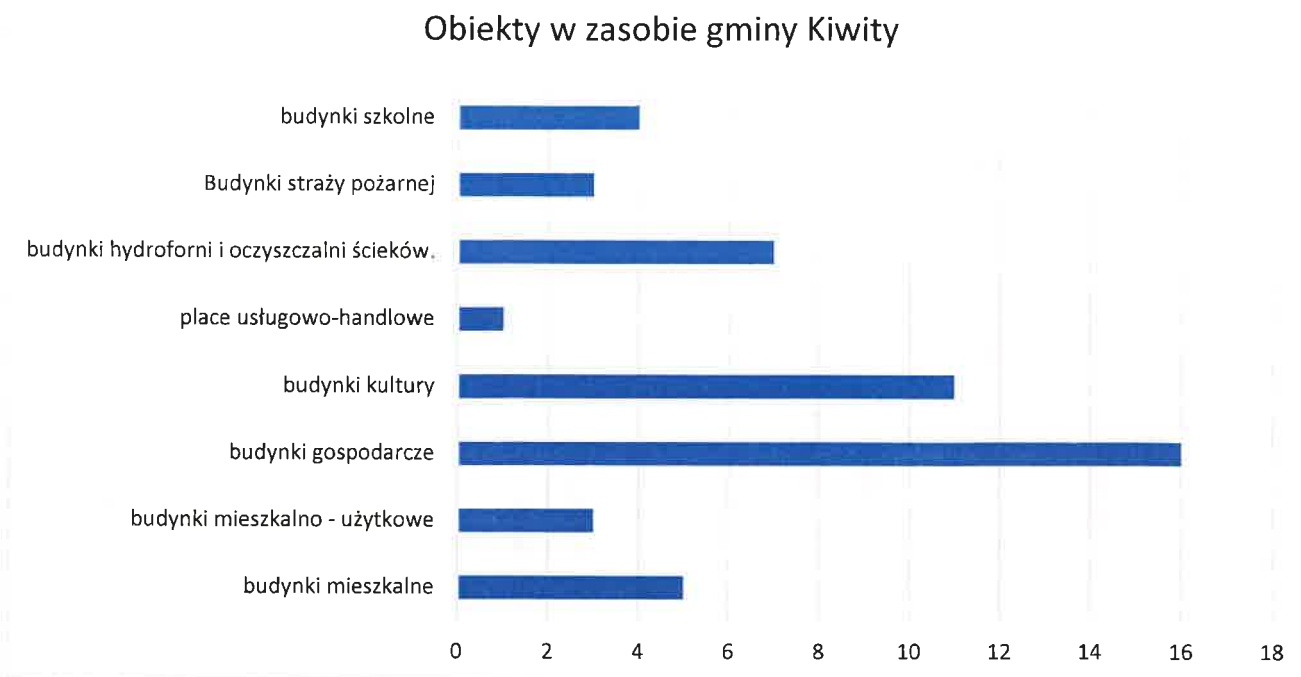


Tabela nr 4. Zestawienie budynków będących w zasobach gminy Kiwity na dzień 31.12.2024r.:

Obiekty	Ilość
budynki mieszkalne	5
budynki mieszkalno - użytkowe	3
budynki gospodarcze	16
budynki kultury	11
placówki usługowo-handlowe	1
budynki hydroformi i oczyszczalni ścieków.	7
Budynki straży pożarnej	3
budynki szkolne	4
<b>Razem</b>	<b>50</b>

Wykres nr 4. Obiekty w zasobie gminy Kiwity.



#### **6. Prognoza w zakresie udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**

W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Kiwity planuje:

- sprzedaż nieruchomości,
- zamianę,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów dzierżawy, najmu na wniosek,
- kontynuację dotychczas zawartych umów oraz zawarcie nowych umów użyczenia na cele statutowe stowarzyszeń działających na terenie gminy,
- kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych,
- w latach 2025-2027 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste,
- nieruchomości stanowiące własność Gminy będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu w celu regulacji istniejącego stanu prawnego.

W ramach nabywania nieruchomości do zasobu gruntów Gmina Kiwity planuje:

- zakup nieruchomości na realizację zadań własnych,
- zamianę nieruchomości gminnych na inne ważne na cele gospodarki gminy,
- przyjęcia nieruchomości w drodze darowizny,
- komunalizację – nabycie nieruchomości własności Skarbu Państwa z mocy prawa,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie,

- przejmowanie z mocy prawa gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli,
- regulacja z urzędu stanów prawnych gruntów stanowiących własność osób fizycznych a zajętych pod drogi publiczne.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2025-2027 realizowane będzie w związku z realizacją zdań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy. W razie zaistnienia konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania.

#### **7. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki:

- na zakup nieruchomości,
- na usługi geodezyjne i kartograficzne,
- na dokumenty geodezyjne,
- na oszacowanie wartości nieruchomości,
- na publikację ogłoszeń w mediach,
- na opłaty notarialne i sądowe.

Zgodnie z zatwierdzonym budżetem gminy na 2025r. na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Kiwity w 2025 r. planuje się zrealizować wydatki w wysokości 28.000,00zł, w tym:

- wycena nieruchomości – 5.000,00zł,
- ogłoszenia, komunikaty w prasie – 2.500,00zł,
- dokumenty geodezyjne – 15.000,00zł,
- wypisy z rejestru gruntów – 5.000,00zł,
- wypisy w księgach wieczystych – 500,00zł.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Kiwity. W latach 2025-2027 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu będą wyższe niż w poprzednich latach z uwagi na inflację oraz wzrost cen usług, jednakże uzależnione one będą od przyjętego budżetu Gminy Kiwity.

#### **8. Prognoza w zakresie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

Na dzień 31.12.2024 r. Gmina Kiwity posiada grunty oddane w użytkowanie wieczyste : 3 działki o łącznej powierzchni 2,8841 ha.

Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w roku 2025 wynoszą 4.462,13 zł. W kolejnych latach tj. 2026r. i 2027 r. zakłada się, że wpływy będą na jednakowym poziomie.

Brak wpływów osiąganych z trwałego zarządu nieruchomości, ponieważ brak jest nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

#### **9. Prognoza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

W latach 2025-2027 nie przewiduje się przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Kiwity.

#### **10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Gmina Kiwity gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2025 r., 2026 r. i 2027 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/183/10 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kiwity i Uchwałą Nr XXV/154/13 Rady Gminy Kiwity z dnia 22 lutego 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kiwity oraz Uchwałą Nr IX/60/11 Rady Gminy Kiwity z dnia 12 sierpnia 2011 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości.

W latach 2025-2027 głównymi celami realizacji programu gospodarowania nieruchomościami będzie:

- określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu,
- systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym

- ochrony prawa własności Gminy Kiwity do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- przekazywanie do dzierżawy gruntów,
  - inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
  - bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu;
  - przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości: o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczyste.

Gmina Kiwity gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Poziom dochodów ze sprzedaży mienia, zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen kształtujących się na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków, kontynuowany będzie proces sprzedaży działek oraz dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów gminy lub przynajmniej utrzymania ich poziomu z lat poprzednich. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż działek na poprawę zagospodarowania nieruchomości do nich przyległych. Przypadki takie dotyczą działek, które nie mogą zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W przypadkach, gdy takie grunty będą przylegać do kilku nieruchomości, organizowane będą przetargi ograniczone. Nie wyklucza się również obciążania nieruchomości gminnych odpłatnymi służebnościami gruntowymi lub służebnościami przesyłu. W latach 2025-2027 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W przypadku każdej nieruchomości gminnej, decyzje o sposobie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2025 -2027.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2025 – 2027 zakłada także wydzierżawianie gruntów jak i kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów pod ogrody działkowe oraz dzierżaw rolnych. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

**WOJT**  
**Jacek Pawlik**

