

ZARZĄDZENIE Nr BR.0050.45.2024
BURMISTRZA MIASTA KLUCZBORKA
z dnia 22 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia
Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości
na lata 2024 - 2026

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kluczborka zarządza :

§ 1. Przyjąć Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Kluczbork na lata 2024-2026 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

mgr inż. Jarosław Kiełar

mgr Joanna Kowalik
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KLUCZBORK NA LATA 2024-2026

Zgodnie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) przez Gminny Zespół Nieruchomości rozumie się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Kluczbork i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Kluczbork .

Na podstawie art. 25 ust. 2a powołanej ustawy plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Plany wykorzystania zasobu zawierają w szczególności:

I. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- 1) miejscowości położenia nieruchomości,
- 2) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- 3) sposobu zagospodarowania nieruchomości.

II. Prognozę dotyczącą:

- 1) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 2) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- 3) 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,
- 4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

III. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym Zasobem Nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Kluczborka. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości i ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem , naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, współpracy z innymi organami samorządu terytorialnego oraz z przedstawicielami Skarbu Państwa, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmowaniu oraz użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej oraz o wpis w księdze wieczystej dla nieruchomości będących w zasobie, a ponadto na przygotowaniu opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów i scaleń nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Burmistrz Miasta Kluczborka w latach 2024-2026 będzie gospodarował Gminnym Zasobem nieruchomości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz pod kątem oceny możliwości udostępnienia nieruchomości ze względu na położenie, możliwość zagospodarowania, gospodarność i racjonalność działania.

Czynności określone powyżej będą podejmowane na wniosek osób fizycznych, osób prawnych, państwowych jednostek nie posiadających osobowości prawnej, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Opracowaniem objęto nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Gminy Kluczbork potwierdzone zostało deklaratoryjną decyzją Wojewody Opolskiego, które zostały darowane Gminie Kluczbork lub nabyte w drodze kupna lub zamiany, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Kluczbork.

Przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kluczbork określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla danych miejscowości, natomiast przeznaczenie nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kluczbork.

Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości będzie odbywać się zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy Kluczbork ustaleniami, które wynikają z Uchwały Nr LXVII/935/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia budżetu gminy na 2024 rok oraz Uchwały Nr LXVII/934/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia wieloletniej prognozy finansowej, a także z ustaleń, które będą wynikać z uchwał budżetowych Gminy Kluczbork na rok 2025 i 2026 oraz zawartych w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, w ustawie Kodeks postępowania administracyjnego, w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr IV/29/02 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi z późn. zm., z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kluczborka Nr AO.0050.63.2015 z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi z późn. zm., z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kluczborka Nr AO.0050.144.2013 z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizowania i przeprowadzania rokowań na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste, z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kluczborka Nr BR.0050.79.2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów.

I. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KLUCZBORK ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste.

1. Powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła **886,8666 ha**, w tym grunty:
 - a) stanowiące własność Gminy Kluczbork **885,4353 ha**

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia gruntów (ha)
1.	Bażany	25,4441
2.	Bąków	37,9728
3.	Biadacz	32,5057
4.	Bogacica	26,7226
5.	Bogacka Szklarnia	8,4775
6.	Bogdańczowice	13,4052
7.	Borkowice	14,0546
8.	Czaple Stare	9,6500
9.	Czaple Wolne	1,6735

10.	Gotartów	15,1668
11.	Kluczbork	361,6922
12.	Krasków	16,4569
13.	Krzywizna	26,9982
14.	Kujakowice Dolne	14,4400
15.	Kujakowice Górne	22,9899
16.	Kuniów	43,6779
17.	Ligota Dolna	49,6538
18.	Ligota Górna	40,1751
19.	Ligota Zamecka	6,9922
20.	Łowkowice	33,2089
21.	Maciejów	9,5348
22.	Nowa Bogacica	8,8856
23.	Smardy Dolne	23,3996
24.	Smardy Górne	22,7473
25.	Unieszów	10,6192
26.	Żabiniec	5,7953
27.	Chocianowice	3,0956

- b) stanowiące własność Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Kluczbork **1,4313 ha.**

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia gruntów (ha)
1.	Bażany	0,4541
2.	Bąków	0,1376
3.	Kluczbork	0,7605
4.	Kuniów	0,0791

2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła **100,8335 ha.**

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia gruntów (ha)
1.	Bąków	0,3732
2.	Biadacz	0,4900
3.	Bogacica	0,7653
4.	Gotartów	0,0285
5.	Kluczbork	96,2170
6.	Krzywizna	0,1050
7.	Ligota Dolna	0,3200
8.	Łowkowice	0,0843
9.	Smardy Dolne	0,3577
10.	Smardy Górne	2,0925

II. STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI. BĘDĄCYCH W GMINNYM ZASOBIE.

Nieruchomości będące w gminnym zasobie nieruchomości tzn. nieruchomości stanowiące własność Gminy Kluczbork w całości lub w ułamkowym udziale oraz nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa a oddane w użytkowanie wieczyste Gminie Kluczbork są zagospodarowane w następujący sposób:

a) B – tereny mieszkaniowe	- 16,8620 ha
b) Ba – tereny przemysłowe	- 1,7190 ha
c) Bi- inne tereny zabudowane	- 33,1907 ha
d) Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	- 10,0458 ha
e) Br – grunty rolne zabudowane	- 0,2531 ha
f) Bz – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	- 70,6445 ha
g) dr – drogi	- 405,5460 ha
h) K – użytki kopalne	- 3,7544 ha
i) Ls – lasy	- 144,5499 ha
j) Lz, Lzr – grunty zadrzewione i zakrzewione w tym na użytkach rolnych –	3,8791 ha
k) Ł – łąki trwałe	- 20,9367 ha
l) N – nieużytki	- 3,1009 ha
m)Ps – pastwiska trwałe	- 5,9490 ha
n) R – grunty orne	- 105,7579 ha
o) S – sady	- 0,5542 ha
p) Ti – inne tereny komunikacyjne	- 2,4582 ha
q) Tk – tereny kolejowe	- 0,8191 ha
r) Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych	- 3,0497 ha
s) Tr – tereny różne	- 0,0300 ha
t) W – grunty pod rowami	- 41,4558 ha
u) Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	- 4,3195 ha
v) Ws, Wsr – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi i stawami –	8,0202 ha

Tereny mieszkaniowe są to tereny zabudowane budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, zwykle uzbrojone w podstawowe media dostępne w danej miejscowości, których Gmina Kluczbork jest właścicielem lub współwłaścicielem w częściowym udziale na terenie miasta Kluczborka i 13 wsi Gminy Kluczbork.

Tereny przemysłowe to tereny poprzemysłowe w okolicach byłej cegielni na Ligocie Dolnej, tereny na których znajdują się przepompownie ścieków w Bogacicy oraz teren targowiska rolnego w Kluczborku, teren poprzemysłowy na którym do niedawna działał sklep z farbami przy ul. Generała Pułaskiego oraz 3 inne małe działki w Kluczborku.

Inne tereny zabudowane to tereny położone na terenie miasta Kluczborka oraz 19 wsi Gminy Kluczbork. Na ich terenie położone są w dużej mierze budynki użyteczności publicznej należące do Gminy Kluczbork takie jak przedszkola, szkoły podstawowe, szkoła muzyczna, ratusz, budynek Urzędu Miejskiego w Kluczborku, budynki sportowe (hale, szatnie itp.), basen miejski, budynki OTW Baków, biblioteki, świetlice wiejskie, remizy OSP oraz budynki związane z działalnością MZOK Kluczbork, a także inne budynki służące wszelkiego rodzaju działalności z zakresu usług publicznych.

Zurbanizowane tereny niezabudowane to tereny położone w Kluczborku oraz na terenie 5 wsi Gminy Kluczbork. stanowią one podwórka, tereny ogólnodostępne, które w przyszłości będą przeznaczone pod zabudowę oraz tereny przeznaczone na powiększenie istniejących terenów mieszkaniowych.

Tereny rolne zabudowane są położone na terenie miasta Kluczborka oraz na terenie wsi Borkowice i Łowkowice. Są to w większości tereny przejęte nabyte przez Gminę Kluczbork w wyniku komunalizacji, a częściowo zabudowane budynkami gospodarczymi, sąsiednich gospodarstw rolnych.

Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe są tereny położone na terenie miasta Kluczborka oraz 20 wsi Gminy Kluczbork oraz na terenie wsi Chocianowice. Są to tereny na których znajdują się wszelkie obiekty rekreacyjne położone zarówno przy obiektach przedszkoli jak i szkół (boiska przyszkolne, place zabaw itp.) jak wszelkie tereny służące rekreacji i wypoczynkowi, boiska drużyn sportowych z terenu Gminy Kluczbork, place zabaw, korty tenisowe, orliki oraz w części tereny OTW Bąków, teren Parku Miejskiego w Kluczborku oraz Parku Dzierżona przy ul. Byczyńskiej w Kluczborku, a także tereny przy Zbiorniku Kluczbork na terenie wsi Chocianowice.

Tereny dróg to tereny zarówno dróg publicznych gminnych jak i tereny dróg wewnętrznych dojazdowych w szczególności stanowiących dojazdy do posesji oraz terenów rolnych (pól, łąk i pastwisk).

Użytki kopalne to użytki położone na terenie 8 wsi Gminy Kluczbork. Są to tereny położone wśród pól, na których niegdyś eksploatowano kopaliny (piaski, żwiry lub glinę), obecnie nie eksploatowane i nie używane.

Tereny lasów to przede wszystkim teren Lasu Komunalnego w Kluczborku oraz teren lasów położonych na terenie OTW Bąków. Ponadto działki stanowiące lasy położone są w Bażanach, Biadaczu, Ligocie Dolnej, Ligocie Górnej i Łowkowicach.

Grunty zadrzewione i zakrzewione położone są na terenie 5 wsi Gminy Kluczbork. W większości są to tereny nieużytkowane, chociaż wyjątki jak na przykład w Bąkowie, gdzie na takim terenie znajduje się teren rekreacyjny (mały park z placem zabaw).

Łąki trwałe położone są na terenie miasta Kluczborka oraz 18 wsi Gminy Kluczbork oraz na terenie wsi Chocianowice. W większości w miarę możliwości i zainteresowania tereny te są udostępniane w formie dzierżawy zainteresowanym osobom fizycznym i prawnym.

Nieużytki położone są na terenie miasta Kluczborka oraz 5 wsi Gminy Kluczbork obecnie nie wykorzystywane i niezagospodarowane.

Pastwiska trwałe położone są na terenie miasta Kluczborka oraz 17 wsi Gminy Kluczbork. W większości w miarę możliwości i zainteresowania tereny te są udostępniane w formie dzierżawy zainteresowanym osobom fizycznym i prawnym.

Grunty orne położone są na terenie miasta Kluczborka oraz 24 wsi Gminy Kluczbork oraz na terenie wsi Chocianowice. W większości w miarę możliwości i zainteresowania tereny te są udostępniane w formie dzierżawy zainteresowanym osobom fizycznym i prawnym, zarówno pod uprawy polowe jak i ogródki przydomowe.

Sady położone są na terenie 4 wsi Gminy Kluczbork. W Krzywiźnie i Kujakowicach Dolnych tereny te to dawne sady przy szkolne obecnie porośnięte jeszcze drzewami owocowymi. W Ligocie Dolnej i Ligocie Zameckiej po sadach zostały pojedyncze drzewa.

Inne tereny komunikacyjne są to tereny położone na terenie miasta Kluczborka oraz Borkowic i Ligoty Górnej. Są tereny parkingów zarówno w mieście jak i na terenie obu wsi.

Tereny kolejowe to teren jednej działki położonej w Kuniowie, stanowi on połączenie między dwoma ulicami w Kuniowie i położony jest w pobliżu linii kolejowej , dlatego w dalszym ciągu posiada użytek Tk.

Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych to tereny nabyte z mocy prawa przez Gminę Kluczbork za odszkodowaniem na mocy decyzji zatwierdzających podziały położone na terenie miasta Kluczborka oraz 7 wsi Gminy Kluczbork.

Tereny różne to tereny położone na terenie wsi Ligota Dolna stanowiące małe wały przeciwpowodziowe przy korycie rzeki Starej Stobrawy zapobiegające wylewaniu rzeki na łąki położone w sąsiedztwie rzeki.

Grunty pod rowami to tereny położone są na terenie miasta Kluczborka oraz wszystkich 25 wsi Gminy Kluczbork oraz na terenie wsi Chocianowice. Są tereny na których znajdują się rowy szczegółowe (otwarte rowy pełniące funkcje melioracji wodnych szczegółowych dla gruntów pełniących funkcje rolnicze), zwykłe rowy melioracyjne, rowy polne oraz rowy przydrożne pełniące funkcję odprowadzenia wody opadowej z dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych.

Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi położone są na terenie miasta Kluczborka oraz 3 wsi Gminy Kluczbork. W przeważającej większości są grunty położone pod starymi korytami rzek. Natomiast na terenie Ligoty Górnej część tych gruntów stanowi obecnie plażę na Zbiorniku Kluczbork i przeznaczona jest do zmiany użytku według faktycznego stanu.

III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW I SAMODZIELNYCH LOKALI WYKAZANEJ W KATASTRZE NIERUCHOMOŚCI.

1. Powierzchnia użytkowa budynków i samodzielnych lokali stanowiących własność Gminy Kluczbork wykazana w katastrze nieruchomości.

Lp.	Adres	Numer działki	Arkusz mapy	Ilość budynków lub lokali wykazana w katastrze	Powierzchnia użytkowa wykazana w katastrze w m ²
1.	Bogacica ul. 1 Maja 5/1	74/2	4	1 lokal mieszkalny	47,70
2.	Unieszów 6/1	127/2	1	1 lokal niemieszkalny	34,00
3.	Kluczbork ul. Norwida 7b/5	3/20	5	1 lokal mieszkalny	50,27
4.	Kluczbork ul. Norwida 7c/9	214/2	5	1 lokal mieszkalny	51,90
5.	Kluczbork ul. Mickiewicza 12a/1	98/6	6	1 lokal mieszkalny	40,64
6.	Kluczbork ul. Krakowska 25/4	193/1	6	1 lokal mieszkalny	43,44
7.	Kluczbork ul. Klasztorna 121/4	10/8	7	1 lokal mieszkalny	34,04
8.	Kluczbork ul. Strzelecka 61/1	7/4	10	1 lokal mieszkalny	57,50
9.	Kluczbork ul. Strzelecka 61/2	7/4	10	1 lokal mieszkalny	51,90
10.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/1	7/5	10	1 lokal mieszkalny	45,80
11.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/2	7/5	10	1 lokal mieszkalny	45,90
12.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/3	7/5	10	1 lokal mieszkalny	46,20

13.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/4	7/5	10	1 lokal mieszkalny	46,00
14.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/5	7/5	10	1 lokal mieszkalny	46,50
15.	Kluczbork ul. Strzelecka 59/6	7/5	10	1 lokal mieszkalny	46,00
16.	Kluczbork ul. Drzymały 8/1	135/4	12	1 lokal mieszkalny	34,85
17.	Kluczbork ul. Drzymały 6a/5	135/12	12	1 lokal mieszkalny	31,34
18.	Kluczbork ul. Norwida 16e/6	9/68, 64/9	15	1 lokal mieszkalny	43,63
19.	Kluczbork ul. Norwida 20a/1	9/68, 64/9	15	1 lokal mieszkalny	74,98
20.	Kluczbork ul. Ossowskiego 37a/7	9/70, 64/8	15	1 lokal mieszkalny	74,98
Razem:					947,57

IV. PROGNOZA

1. PROGNOZA DOTYCZĄCA UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości

1. Zbywanie nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych.

Burmistrz Miasta Kluczborka w drodze umowy sprzedaży zamierza zbyć w roku 2024 oraz w latach 2025-2026 następujące nieruchomości będące w gminnym zasobie nieruchomości:

- | | | | | |
|---|------------|---------|--|-----------|
| a) Bąków
(działka budowlana - ul. Kasztanowa) | ark. m. 10 | działka | nr 1/7 | 2024-2026 |
| b) Bąków
(działki budowlane - ul. Wolności
- wg zainteresowania) | ark. m. 1 | działki | nr 71/1,71/2,71/3,
nr 71/4,71/5,71/6 | 2024-2026 |
| c) Kuniów
(działki budowlane – wg zainteresowania) | ark. m. 9 | działki | nr od 439 do 441,
nr od 446 do 448
nr od 492/454 | 2024-2026 |
| d) Kluczbork
(działki budowlane - ul. Ks. Skargi , Ks. Skorupki
Ks. Tischnera – według zainteresowania) | ark. m. 4 | działki | 33 sztuki | 2024-2026 |
| e) Kluczbork
(ul. Norwida - wg zainteresowania) | ark. m. 15 | działka | nr 64/18 | 2024-2026 |

f) Bażany	ark. m. 2	działka	nr 1022/137	2024-2026
(działka budowlana – ul. Akacyjowa – wg zainteresowania)				
g) Kluczbork	ark. m. 3		nr 16/28	2024
włączona do Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – teren po byłym Tartaku - wg zainteresowania)				
h) Kluczbork	ark. m. 5	działki	nr 86/15	2024-2026
(ul. Ligonía – wg zainteresowania)				
i) Kluczbork	ark. m. 11	działka	nr 189	2024-2026
(ul. Bora Komorowskiego – wg zainteresowania)				
j) Kluczbork	ark. m. 11	działki	nr 186 (z podziału)	2024-2026
(ul. Bora Komorowskiego – wg zainteresowania na powiększenie nieruchomości sąsiednich – 9 działek)				
k) Ligota Dolna	ark. m. 11	działki	nr 523/3, 523/4	2024
l) Kluczbork	ark. m. 14	działki	nr 16/10-16/20	2024-2026
(działki budowlane - okolice ul. Cybisa, Styki, Chełmońskiego i Gierymskiego – wg zainteresowania – 11 działek)				
ł) Kluczbork	ark. m. 3	działka	nr 112	2025-2026
(ul. Dworcowa – wg zainteresowania)				
m) Kluczbork	ark. m. 16	działka	nr 228/4-228/5	2024-2026
(działki pod usługi handlu - ul. Fabryczna, ul. Nowodworska – wg zainteresowania)				
n) Kluczbork	ark. m. 15	działka	nr 7/8	2025-2026
(działka pod garaże - ul. Norwida, ul. Ossowskiego – wg zainteresowania)				
o) Kluczbork	ark. m. 4	działka	nr 13/2	2025-2026
(działka pod garaże - ul. Kardynała Wyszyńskiego – wg zainteresowania)				
p) Ligota Górna	ark. m. 1	działki	nr 198, 200	2024-2026
(działki budowlane po podziale - ul. Gorzowska – wg zainteresowania)				
r) Ligota Górna	ark. m. 1	działki	nr 289, 290, 291	2025-2026
(działki inwestycyjne – wg zainteresowania)				

W uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok zaplanowano dochody ze sprzedaży składników majątkowych (nieruchomości) będących w gminnym zasobie nieruchomości w kwocie 2.860.000,00 zł.

Dochody ze sprzedaży składników majątkowych (nieruchomości) znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości w latach 2024-2026 będą uzależnione od ilości nieruchomości przeznaczonych w tych latach do sprzedaży oraz od wartości szacunkowej

tych nieruchomości a to z kolei uzależnione jest od poziomu cen na rynku lokalnym uzyskiwanych w czasie transakcji w 2024 roku oraz latach wcześniejszych.

Sprzedaż nieruchomości nieujętych do sprzedaży w planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026, będzie się odbywała na indywidualny wniosek osób fizycznych, osób prawnych, państwowych jednostek nie posiadających osobowości prawnej, Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa po uprzednim rozpatrzeniu możliwości udostępnienia nieruchomości.

Darowizny i zamiany nieruchomości gruntowych.

W ramach współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa – nieruchomości, które są niezbędne dla działalności gminnych i powiatowych jednostek organizacyjnych – przekazywane im będą w drodze darowizny zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Na lata 2024-2026 nie przewiduje się żadnych nieruchomości do darowizny na rzecz jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa. Procedura darowizny może jednak zostać wszczęta w przypadku złożenia przez te jednostki pisemnego wniosku, dotyczącego konkretnej nieruchomości.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Lokale mieszkalne zbędne dla statutowej działalności Gminy Kluczbork będą systematycznie przeznaczane do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców wraz z udziałem jednostkowym w prawie własności do nieruchomości gruntowej na której są położone po uprzednim rozpatrzeniu wniosku najemcy przedmiotowego lokalu i zasięgnięciu opinii Miejskiego Zarządu Obiektów Komunalnych.

W latach 2024-2026 planuje się do sprzedaży po 8-12 lokali mieszkalnych rocznie w zależności od ilości składanych przez najemców przedmiotowych lokali wniosków o sprzedaż.

2. Dzierżawa i najem.

Nieruchomości, które przynoszą stały dochód w postaci czynszu – przeznacza się do dzierżawy lub najmu.

W roku 2024 kontynuowane będą umowy dzierżawy gruntów oraz umowy najmu nieruchomości, które nie będą wykorzystywane na realizację zadań Gminy Kluczbork. Nowe nieruchomości będą udostępniane do dzierżawy bądź najmu, po każdorazowym indywidualnym rozpatrzeniu nowo złożonego wniosku.

W uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok zaplanowano dochody z dzierżawy oraz najmu nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości w kwocie 340.000,00 zł.

Dochody z tytułu dzierżawy oraz najmu nieruchomości w latach 2024-2026 powinny się kształtować na podobnym poziomie jak w roku 2023.

3. Sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Sprzedaż nieruchomości Gminy Kluczbork na rzecz wieczystych użytkowników odbywać się na zasadach określonych w dziale II rozdziale 3 oraz dziale VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kluczborka Nr BR.0050.240.2023 z dnia 29 grudnia 2023r w sprawie określenia

szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Aktualnie, wskutek wprowadzonych zmian, ugn przewiduje dwa tryby sprzedaży gruntów na rzecz użytkowników wieczystych tj. na zasadach ogólnych oraz z tzw. roszczenia. Sprzedaż na zasadach ogólnych została uzależniona od czasu trwania prawa użytkowania wieczystego, który wynosi minimum 10 lat. Oprócz tego, nowe przepisy zmieniły dotychczasowy sposób ustalania ceny sprzedaży gruntu oraz pomocy publicznej. Jednocześnie, ustawa nowelizująca wprowadziła do ugn tzw. przepisy epizodyczne zamieszczone w nowo dodanym dziale VIa pt. „Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego”. Przepisy w/w działu przyznają użytkownikowi wieczystemu możliwość wystąpienia w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej na jego rzecz. Przy czym, posiadanie przez użytkownika wieczystego roszczenia o wykup gruntu jest uzależnione od spełnienia wymienionych w ustawie warunków. Tym samym, każdy wniosek złożony w tym trybie wymaga indywidualnego badania pod kątem spełnienia wymaganych warunków sprzedaży. Ponadto należy zauważyć, iż sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej jest uzależniona od jego indywidualnej decyzji.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Kluczborka na 2024 rok, nie wyznacza żadnych nieruchomości do zbycia w drodze umowy sprzedaży na własność dla dotychczasowych wieczystych użytkowników.

Ewentualne wyznaczenie do zbycia nieruchomości w takiej formie i na zasadach opisanych powyżej, będzie rozpatrywane każdorazowo tylko w odpowiedzi na wnioski w przedmiotowym zakresie, które wpłyną do Gminy Kluczbork.

W uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok nie planowano dochodów ze sprzedaży prawa własności składników majątkowych (nieruchomości) na rzecz wieczystych użytkowników oraz sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości.

Dochody Gminy Kluczbork w latach 2024-2026 z tego tytułu będą uzależnione od wpływu indywidualnych wniosków w tym zakresie.

4. Użyczenie.

Gmina Kluczbork może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub innych podmiotów na cele związane z ich działalnością statutową. W roku 2024 będą kontynuowane umowy użyczenia zawarte w roku 2023 oraz latach poprzednich oraz zostaną zawierane nowe umowy użyczenia zgodnie z zainteresowaniem w/w podmiotów. W latach 2025-2026 użyczenie nieruchomości będzie prowadzone w zależności od potrzeb zainteresowanych podmiotów.

5. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Burmistrz Miasta Kluczborka w drodze decyzji na wniosek wieczystych użytkowników w latach 2024-2026 będzie przekształcał prawo użytkowania wieczystego w prawo własności tylko po formalnym rozpatrzeniu wniosków w tym zakresie wpływających do Gminy Kluczbork.

Dochody Gminy Kluczbork w latach 2024-2026 z przekształcenia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w prawo własności będą uzależnione od wpływu indywidualnych wniosków oraz od przepisów prawa regulujących, tą kwestię gospodarowania nieruchomościami.

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

1. Zakup, zamiana, darowizna.

Burmistrz Miasta Kluczborka zamierza nabyć w roku 2024 oraz w latach 2025-2026 następujące nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości:

- a) działki niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Kluczbork 2024-2026
(w zależności od potrzeb oraz w związku z podjętymi zobowiązaniami
np. pod przepompownie ścieków, ścieżki rowerowe, projektowane
drogi itp.)

Podstawową formą nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości będą umowy kupna, zamiany lub darowizny. Wartość nabywanej nieruchomości będzie ustalana na podstawie wyceny szacunkowej , przy czym organ wykonawczy będzie także prowadził negocjacje ceny nabycia.

W uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok wydatki majątkowych na wykup nieruchomości zaplanowano w wysokości 50.000,00 zł..

W razie konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów nieruchomości zgodnie z zaistniałymi potrzebami nabycie takiej nieruchomości możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków budżetowych Gminy Kluczbork z innych zadań zaplanowanych w danym roku budżetowym lub z rezerwy budżetowej.

Ponadto w razie zaistnienia takiej możliwości organ wykonawczy będzie kierował wnioskami o nieodpłatne przekazanie nieruchomości do Skarbu Państwa lub Agencji Nieruchomości Rolnych.

2. Komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa.

Burmistrz Miasta Kluczborka w latach 2024-2026 do gminnego zasobu nieruchomości będzie nabywał na własność w drodze decyzji Wojewody Opolskiego od Skarbu Państwa (komunalizacji nieruchomości) niezbędne do realizacji zadań Gminy Kluczbork stosownie do zaistniałych potrzeb (np. w zakresie melioracji rowów itp.).

3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych.

Burmistrz Miasta Kluczborka w latach 2024-2026 do gminnego zasobu będzie nabywał nieruchomości na podstawie wydanych decyzji administracyjnych wydanych w sprawie nabycia z mocy prawa gruntów m. in.: pod drogi, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 z późn. zm.).

4. Pierwokup i zasiedzenie.

Burmistrz Miasta Kluczborka w latach 2024-2026 do gminnego zasobu będzie nabywał nieruchomości także na zasadzie pierwokupu i zasiedzenia (tylko nieruchomości niezbędne do realizacji zadań gminy).

Na powiększenie majątku gminnego wpływ będą miały również planowane do realizacji inwestycje oraz systematycznie prowadzona regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Kluczbork.

2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą w 2024 r. ok. 300.000,00 zł

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m. in. na:

- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 2) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- 3) koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- 4) wykupy nieruchomości i odszkodowania za gruntu przejęte pod drogi,
- 5) sporządzanie inwentaryzacji budynków,
- 6) utrzymanie nieruchomości będących w zasobie,
- 7) opłaty sądowe oraz koszty aktów notarialnych,
- 8) rozbiórki budynków niezbędnych do usunięcia przed zbyciem nieruchomości.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu nieruchomości wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wzrosną o około 20-30%.

3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, OPŁAT Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

Burmistrz Miasta Kluczborka w uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok zaplanował i zamierza osiągnąć dochody z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w łącznej wysokości 550.000,00 zł. w tym z opłat za użytkowanie wieczyste 400.000,00 zł. a z opłat z tytułu trwałego zarządu 150.000,00 zł.

W kolejnych latach 2025-2026, zakłada się, że wpływy z tego tytułu powinny być na wyższym poziomie o około 30%, gdyż w latach 2024-2025 Gmina Kluczbork planuje dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Kluczbork.

Ponadto Burmistrz Miasta Kluczborka w uchwale budżetowej Gminy Kluczbork na 2024 rok zaplanował i zamierza osiągnąć dochody z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w łącznej wysokości 90.000,00 zł. Wynika to z faktu, iż w dalszym ciągu będą wnoszone opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności terenów mieszkaniowych, które nastąpiło z mocy prawa w 2019 roku.

W kolejnych latach 2025-2026 , zakłada się , że wpływy z tego tytułu powinny być na podobnym poziomie, chyba , że z mocy prawa nastąpi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, dla terenów nie będących terenami mieszkaniowymi.

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

W dzień 01.01.2024 r. obowiązuje nadal ustalona wcześniej opłata za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

W latach 2024-2025 Gmina Kluczbork planuje dokonanie stopniowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Kluczbork (w zależności od kosztów wykonania stosownych operatów szacunkowych, aktualizacja nastąpi w 2024 roku dla wszystkich nieruchomości lub będzie rozłożona na lata 2024-2025).

Aktualizacja opłat z tytułu wieczystego trwałego zarząd planowana jest na 2026 rok.

V. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA ZASOBU.

1. Gospodarowanie nieruchomościami gminnego zasobu w latach 2024-2026 będzie miało na celu bardziej efektywne i optymalne wykorzystanie zasobu poprzez podejmowanie w stosunku do nieruchomości będących w tym zasobie następujących czynności:
 - 1) weryfikacje zasobu – systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu identyfikacji praw do korzystania z nieruchomości – bezumowne zajęcia,
 - 2) kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu pod kątem zgodności ich wykorzystania z warunkami umowy,
 - 3) analizy wykorzystania zasobu na podstawie rokrocznie sporządzanej informacji o stanie mienia komunalnego,
 - 4) sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian obejmujących nieruchomości zasobu oraz weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych,
 - 5) sporządzanie koncepcji zagospodarowania i podziału nieruchomości zasobu wymaganych zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) sporządzanie dokumentacji technicznych dotyczących dozbrajania nieruchomości zasobu w urządzenia sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarno – deszczowych,
 - 7) odpowiednie, okresowe weryfikowanie stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie aktualizacji obowiązujących Zarządzeń Burmistrza Miasta Kluczborka w tej sprawie i podejmowania decyzji w ramach bieżących prac w przypadkach nie objętych w/w Zarządzeniami,
 - 8) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne,
 - 9) przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele,
 - 10) określanie wartości nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania,
 - 11) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w prawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomościach, o stwierdzenie spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności

nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o wpis lub założenie księgi wieczystej. W celu uregulowania stanu prawnego będą sporządzane dokumentacje geodezyjno - prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

2. Wzrost dochodów Gminy Kluczbork ze sprzedaży mienia będzie zależny od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy Kluczbork. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesylu) nieruchomości z gminnego zasobu.
W latach 2024-2026 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów, w tym użyczenia. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwałe zarząd.

Przygotowany plan gospodarowania nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kluczbork, nakreśla główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia będą zapadały indywidualnie o sposobie i formie jej zagospodarowania.