

ZARZĄDZENIE NR 83/2019
WÓJTA GMINY WŁOCŁAWEK
z dnia 30 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia „Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Włocławek na lata 2020-2023”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, 2348, z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1924, 2020)

zarządzam co następuje

§1. Przyjmuję „Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Włocławek na lata 2020-2023”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Budownictwa, Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej Urzędu Gminy Włocławek.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


mgr inż. Małgorzata Korolak-Komorowska

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 25 w związku z art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 poz. 2204) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Włocławek. Gospodarowanie gminnym zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wyceny tych nieruchomości, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt. 3 w/w ustawy do obowiązku Wójta należy również sporządzenie Planu wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Włocławek, który opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności dane, o których mowa w art. 23 ust. 1 d w/w ustawy.


WÓJT
mgr inż. Małdalena Kępczak-Komorowska



Temat:			Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Włocławek na lata 2020-2022		
Nazwa i adres			Urząd Gminy Włocławek ul. Królewiecka 7 87-800 Włocławek		
Nazwa i adres jednostki autorskiej			Pomorska Grupa Konsultingowa S.A. ul. Unii Lubelskiej 4c 85-059 Bydgoszcz		
Imię i nazwisko		Data		Podpis	
mgr Romuald Meyer		20.12.13r			
inż. Łukasz Lazarowski		20.12.13r		Lazarowski	
BYDGOSZCZ Grudzień 2019 r.					

Spis treści

1.	Słowniczek	3
2.	Podstawa prawna	3
3.	Horyzont planu	4
4.	Ogólne założenia przyjęte w planie	5
5.	Podział nieruchomości gminy na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia	5
6.	Prognozy	8
6.1.	Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz poziomu wydatków związanych z udostępnianiem	8
6.2.	Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu	9
6.3.	Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste	10
6.4.	Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu	10
7.	Zagospodarowanie nieruchomości zasobu	12

1. Słowniczek

Nieruchomość – oznacza działkę gruntu, niezależnie od podziału prawnego wynikającego z księgi wieczystej lub jako lokal osobno zarządzany.

Zasób nieruchomości - nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Mienie Gminy - nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy oraz będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

2. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości w Gminie Włocławek stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy 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.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

1) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) Prognozę:

a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Włocławek określa główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy oraz zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku w zasobie gminy Włocławek znajdowało się 615 działek o łącznej powierzchni 227,9659 ha (stanowiących własność lub współwłasność gminy Włocławek oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym na rzecz gminy Włocławek). Wśród działek stanowiących własność lub współwłasność oraz pozostających w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Włocławek, liczebnie aż 77,56% nieruchomości stanowiły grunty przeznaczone na drogi, ulice lub place, co powierzchniowo odpowiadało 52,17 % wszystkich nieruchomości. W skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodzi również 4 działki pozostające w użytkowaniu wieczystym na rzecz Gminy Włocławek, o łącznej powierzchni 6,4333 ha. Ze względu na podział terytorialny wartym odnotowania jest fakt, iż w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości wchodzi również działka położona na terenie Miasta Włocławek, której powierzchnia wynosi 0,069 ha.

3. Horyzont planu

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Wobec powyższego niniejszy dokument obejmuje lata 2020-2022.

Biorąc pod uwagę wielkość oraz specyfikę zasobu nieruchomości Gminy Włocławek określenie dokładnego kierunku gospodarowania nieruchomościami jest bardzo trudne, wobec tego dla większości nieruchomości będzie miało jedynie wymiar ogólny. Wykonanie planu pozwoli na ustalenie polityki działania wobec nieruchomości oraz kierunku zagospodarowania nieruchomości, które aktualnie nie są zagospodarowane w sposób docelowy lub których zagospodarowanie wymaga zmian. Natomiast określony plan przeważnie będzie miał charakter

kierunkowy, bez wskazania konkretnego roku, w którym podjęte zostaną działania, przy założeniu wykonania planu w całości w perspektywie trzech lat.

4. Ogólne założenia przyjęte w planie

Niniejszy dokument opracowany został na podstawie danych o nieruchomościach Gminy Włocławek na dzień 31 grudnia 2018 roku, jednak ze względu na datę podjęcia dokumentu niektóre założenia są oparte o informacje z późniejszego okresu.

Założenia przyjęte w planie odnośnie udostępniania z zasobu oraz nabywania do zasobu nieruchomości Gminy Włocławek następuje na podstawie potrzeb, a nie aktualnych możliwości administracyjno-finansowych. Przyjmuje się, że plan nie powinien być sztucznie zawężany i powinien odpowiadać na obszary problemowe Gminy. Do sporządzania planu przyjęte zostały więc założenia nadrzędności konieczności osiągnięcia celu nad środkami, które powinny być w przyszłości odpowiednie dostosowane. W planie przyjmuje się dla lepszej czytelności, że pojęcie „nieruchomość” oznaczać będzie działkę gruntu, niezależnie od podziału prawnego wynikającego z księgi wieczystej lub jako lokal osobno zarządzany.

5. Podział nieruchomości gminy na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia

Ze względu na potrzeby planistyczne zasób nieruchomości Gminy Włocławek podzielony został na trzy podstawowe grupy funkcjonalne 1, 2 i 3 oraz podstawowe podgrupy 1A, 2A, 3A. Zakres nieruchomości został również rozszerzony o nieruchomości niewchodzące w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości, a których ujęcie w planie ma szczególne znaczenie z punktu widzenia gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład szerszego pojęcia- mienia gminy.

Grupa 1 – W grupie 1 zawarte zostały wszystkie nieruchomości, które są w posiadaniu Gminy Włocławek i którymi gospodaruje sama oraz nieruchomości oddane do gospodarowania jednostkom organizacyjnym Gminy Włocławek, w tym nieruchomości oddane w trwały zarząd. Do grupy zaliczane są nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane. W ramach tej grupy wydzielone zostały trzy podgrupy uwzględniające charakter nieruchomości, ich skład i możliwy sposób dysponowania nimi przez Wójta Gminy Włocławek.

- **Podgrupa 1A** – W podgrupie 1A zawarte zostały wszystkie nieruchomości odpowiadające za realizację celów publicznych. W grupie tej znajdują się nieruchomości oddane pod drogi publiczne, skwery, parki, zieleńce oraz nieruchomości oddane w trwałą zarząd. W grupie znajduje się również teren zabudowany Urzędem Gminy. Liczba działek oraz powierzchnia jaką zajmuje ta podgrupa jest największa, głównie z powodu, że zawiera nieruchomości zajęte pod drogi. W punktu widzenia Planu Wykorzystania Zasobu, szczególnie w aspekcie ekonomicznym jej znaczenie jest jednak niewielkie. Według stanu na 31 grudnia 2018 do grupy przypisano 212,5336 ha.
- **Podgrupa 2A** – W skład podgrupy 2A wchodzi wszelkie nieruchomości będące w pełnej dyspozycji Gminy Włocławek, co do których w chwili sporządzania planu istniały wstępne plany ich wykorzystania oraz zagospodarowania w horyzoncie czasowym przewidzianym planem. Sposoby na wykorzystanie nieruchomości z podgrupy 2A to: zbycie, oddanie w dzierżawę lub przeniesienie do którejś z pozostałych grup funkcjonalnych. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grupy przypisano 17 nieruchomości o łącznej powierzchni równej 7,8922 ha.
- **Podgrupa 3A** – Wszystkie gminne nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe zawarte zostały w podgrupie 3A tworząc tzw. „gminny zasób mieszkaniowy”. Grupa ta jednak obejmuje jedynie działki znajdujące się bezpośrednio w posiadaniu gminy Włocławek, czyli wszelkie grunty oddane w użytkowanie wieczyste nie wchodzi w skład podgrupy 3A. Według stanu na 31 grudnia 2018 roku do grupy przypisano 10 działek o łącznej powierzchni 1,1328 ha.

Grupa 2 – Grupę 2 stanowią nieruchomości nie wchodzące w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości, jednak z racji tworzenia w niniejszym dokumencie prognozy wpływów z tytułu użytkowania wieczystego grupa ta została utworzona. W jej skład wchodzi wszystkie nieruchomości jakie Gmina Włocławek oddała osobom fizycznym lub prawnym w użytkowanie wieczyste. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku grupa ta obejmowała 27,9669 ha powierzchni.

Grupa 3 - Do grupy 3 należą wszystkie nieruchomości będące własnością osób trzecich w tym Skarbu Państwa, z których Gmina Włocławek ma prawo korzystać w wyniku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład grupy 3 wchodziły 4 działki, o łącznej powierzchni 6,4333 ha.

Opisany wyżej podział nieruchomości na grupy funkcyjne przedstawiony został w poniższej tabeli 1. Znajdują się w niej podstawowe informacje o liczbie działek, ich powierzchni oraz udziale poszczególnych podgrup w stosunku do całej grupy funkcyjnej. Cały gminny zasób nieruchomości stanowi grupa 1 i 3, natomiast wraz z grupą 2 tworzą szersze zestawienie- tzw. mienie gminy.

Tabela 1. Podział nieruchomości na grupy funkcyjne

Grupa/podgrupa	Liczba działek	Udział ilości działek [%]	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni [%]
1	611	-	221,5336	-
1A	584	95,58	212,5086	95,92
2A	17	2,78	7,8922	3,56
3A	10	1,64	1,1328	0,51
2	3	100	27,9669	100
3	4	100	6,4323	100

Przeprowadzony podział nieruchomości Gminy Włocławek na grupy uzależnione od ich funkcjonalnego przeznaczenia pozwoli spojrzeć na zasób nieruchomości gminy w sposób uwzględniający ich różne atrybuty. Przeprowadzony przegląd majątku w postaci nieruchomości i wprowadzenie zaproponowanej wyżej klasyfikacji strategicznej umożliwi również okresową analizę stanu zasobu nieruchomości, łatwe uaktualnianie informacji o tym zasobie oraz płynne zmiany przyporządkowania określonych nieruchomości do poszczególnych grup również w okresie objętym planem.

6. Prognozy

6.1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz poziomu wydatków związanych z udostępnianiem

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Włocławek odbywać się będzie w okresie planu poprzez:

- Sprzedaż nieruchomości gruntowych;
- Oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd.

Wskazane powyżej formy udostępniania nieruchomości z zasobu uznaje się jako możliwe do wystąpienia w okresie obowiązywania planu i to one zostaną uwzględnione w prognozie, z zastrzeżeniem jednak, iż mogą wystąpić nieplanowane sposoby udostępnienia nieruchomości z zasobu - zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Udostępnianie nieruchomości z zasobu w Gminie Włocławek zależy w dużej mierze od potrzeb zewnętrznych, wynikających ze zgłoszeń kierowanych do Wójta Gminy Włocławek.

Poziomy kosztów związanych z udostępnianiem nieruchomości wiąże się z kosztami wyliczonymi poniżej. Szacunek określony został o założenie przyporządkowania kosztów jednostkowych charakterystycznych dla danego trybu nabycia nieruchomości, bez wnikania w indywidualne charakterystyki poszczególnych nieruchomości:

- kosztów operatów szacunkowych,
- kosztów ogłoszeń i publikacji prasowych,
- ~~kosztów uzyskania dokumentów z ksiąg wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków,~~
- kosztów dokumentacji zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- kosztów usług geodezyjnych,
- kosztów notarialnych,
- kosztów wieczystoksięgowych,
- kosztów ekspertyz architektoniczno-budowlanych.

Prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości z zasobu przedstawione zostały w poniższych tabelach. Dla każdej z form udostępniania stworzona została oddzielna tabela

wraz z podaniem szacunkowej wielkości wydatków związanych z danym rodzajem udostępnienia.

Tabela 2. Prognoza dotycząca sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2020-2022

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Liczba przypadków [szt.]	2	1	0
Prognoza wydatków [zł]	1 700,00	850,00	0,00

Tabela 3. Prognoza dotycząca oddawania nieruchomości w trwały zarząd oraz poziomu wydatków z tym związanych w latach 2020-2022.

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Liczba przypadków [szt.]	0	0	1
Powierzchnia [ha]	0,00	0,00	0,23
Prognoza wydatków [zł]	0,00	0,00	1230,00

6.2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu oraz poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020-2022 realizowane będzie w związku z realizacją obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, zadań własnych i zleconych oraz realizacji innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych. Głównie poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa tj. bezpłatne nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek. Zastrzega się jednak, iż mogą wystąpić inne, nieplanowane sposoby nabywania nieruchomości np. poprzez spadki po osobach fizycznych.

Prognoza nabywania nieruchomości pod drogi oparta została o komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa, bez szacunku dla wywłaszczenia nieruchomości jako alternatywy w określonych przypadkach.

6.3. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Gmina Włocławek udostępniła na rzecz osób fizycznych lub prawnych 3 nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Dwie na rzecz osób fizycznych i jedną na rzecz Gminy Miasta Włocławek. Mając na względzie brak planów na oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przez Gminę Włocławek należy się spodziewać w perspektywie lat 2020-2022 stałych przychodów z tytułu użytkowania wieczystego. Prognozowany dochód przedstawiony został w poniższej tabeli.

Tabela 4. Prognoza dochodów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego na lata 2020-2022

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Prognoza poziomu wpływów [zł]	8 509,88	8 509,88	8 509,88

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należy wskazać brak zasadności tego typu działań w prognozowanym okresie 2020-2022. Wynika to z faktu, że przewidywany wzrost przychodów nie będzie w stanie pokryć kosztów wynikających ze zlecenia biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wyceny zmiany wartości nieruchomości.

Tabela 5. Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na lata 2020-2022

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Plany aktualizacji opłat [zł]	brak aktualizacji	brak aktualizacji	brak aktualizacji

6.4. Prognoza wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Gmina Włocławek udostępniła w trybie oddania nieruchomości w trwały zarząd oraz dzierżawę 9 nieruchomości stanowiących jej własność:

- Kruszyn, Nr działki 501 – trwały zarząd na czas nieoznaczony
- Kruszyn, Nr działki 247 – trwały zarząd na czas nieoznaczony
- Modzerowo, Nr działki 410/3 – umowa dzierżawy na czas nieokreślony
- Modzerowo, Nr działki 410/6 – umowa dzierżawy na czas nieokreślony
- Modzerowo, Nr działki 410/7 – umowa dzierżawy na czas nieokreślony
- Modzerowo, Nr działki 410/9 – umowa dzierżawy na czas nieokreślony
- Smólnik, Nr działki 119/5 – trwały zarząd na czas nieoznaczony
- Smólnik, Nr działki 119/6 – trwały zarząd na czas nieoznaczony
- Warząchewka Polska, Nr działki 251 - umowa dzierżawy na czas nieokreślony

Zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość zostaje oddana w trwały zarząd (wysokość stawek od 0,1 % do 1% nieruchomości). Jednak z uwagi na art. 84. ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość udzielania bonifikaty na określone cele, na które nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Do tego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2203) m.in. placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

Gmina Włocławek udostępniła 4 nieruchomości oświatowe w trybie oddawania w trwały zarząd. Oznacza to, że rocznie nie otrzymuje z tego faktu żadnych wpływów do budżetu.

Tabela 6. Prognoza dochodów z opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2020-2022

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Prognoza poziomu wpływów [zł]	0,00	0,00	0,00

Odnosząc się do kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu (art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami), należy wskazać brak zasadności tego typu działań w prognozowanym okresie 2020-2022. Wynika to z faktu, iż nieruchomości aktualnie udostępnione w trybie trwałego zarządu są zwolnione z opłat rocznych.

Tabela 7. Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu na lata 2020-2022

Wyszczególnienie	Rok		
	2020	2021	2022
Plany aktualizacji opłat [zł]	Brak aktualizacji	Brak aktualizacji	Brak aktualizacji

7. Zagospodarowanie nieruchomości zasobu

Gospodarka nieruchomościami w jednostce samorządu terytorialnego co do zasady winna być zgodna z art. 25 ust. 2, w związku z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami i winna obejmować:

1. Ewidencję nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
 2. Zapewnienie wyceny tych nieruchomości;
 3. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 4. Naliczanie należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
 5. Zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
 6. Wyzierżawienie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości;
 7. Podejmowanie czynności związanych z postępowaniem 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 nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
 8. Współpraca ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego;
-
9. Składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
 10. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu;
 11. Przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
 12. Wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Jak łatwo zauważyć z powyższych punktów program zagospodarowania nieruchomości obejmuje zatem wycinek gospodarki nieruchomościami w zakresie planu udostępniania i nabywania nieruchomości oraz dokonywania czynności inwestycyjnych na nieruchomościach. Nie jest to natomiast plan inwestycyjny, ale dokument wyłącznie o charakterze kierunkowym.

Priorytety Gminy Włocławek w zakresie nieruchomości są następujące:

- Komunalizacja nieruchomości Skarbu Państwa pod drogami publicznymi;
- Ujawnienie praw Gminy Włocławek do nieruchomości w księgach wieczystych;
- Utrzymanie dzierżaw i wynikających z nich dochodów przynajmniej na dotychczasowym poziomie;
- Brak sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przyjmuje się, że w okresie 2020-2022 działania Gminy Włocławek winny w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych wpisywać się w wyżej wymienione grupy spraw. Do tego w okresie obowiązywania planu udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w:

- Uchwała Nr XVIII/171/12 Rady Gminy Włocławek z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Włocławek w latach 2013-2020.
 - Uchwała Nr XXXIX/291/18 Rady Gminy Włocławek z dnia 24 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za zajęcie pasa dróg gminnych na terenie gminy Włocławek na cele niezwiązane z budową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg.
 - Zarządzenie Nr 35/19 Wójta Gminy Włocławek w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego od gruntów.
 - Zarządzenie Nr 93/2016 Wójta Gminy Włocławek w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego od gruntów i najmu lokali użytkowych.
-

Podział funkcjonalny

Przeprowadzona klasyfikacja nieruchomości Gminy Włocławek na grupy uwzględniające ich przeznaczenie funkcjonalne służy przede wszystkim wsparciu w podejmowaniu decyzji związanych z przyszłym przeznaczeniem konkretnych nieruchomości. Zbiorcze zestawienie poszczególnych grup znajdujących się w posiadaniu bądź uzyskanych na zasadach użytkowania wieczystego przedstawia poniższa tabela. W tabeli zawarte zostały także (grupa 2) nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste osobom trzecim, mimo że nie jest ona bezpośrednio traktowana jako zasób nieruchomości gminy.

Tabela 3. Podział funkcjonalny

Grupa/podgrupa	Liczba działek	Udział ilości działek [%]	Powierzchnia [ha]	Udział powierzchni [%]
1	611	-	221,5336	-
1A	584	95,58	212,5086	95,92
2A	17	2,78	7,8922	3,56
3A	10	1,64	1,1328	0,51
2	3	100	27,9669	100
3	4	100	6,4323	100

Zastosowany podział funkcjonalny ułatwia skupienie się na tych nieruchomościach, którymi Gmina Włocławek może realnie dysponować. Nieruchomości przypisane do grupy funkcjonalnej 1A stanowią w większości, bo aż 81,68% grunty pod drogami, ulicami i placami, których przeznaczenie funkcjonalne na pewno się nie zmieni. Pozostałe działki gruntu związane są z obiektami użyteczności publicznej: obiekty hydroforni i ujęć wody, obiekty sportowe, tereny rolne, leśne, zielone, tereny działalności kuratorium oświaty, tereny rekreacyjne, tereny usług komunalnych, tereny oświatowe, tereny służby zdrowia, tereny usług, tereny ogródków działkowych, teren Urzędu Gminy. Tereny te także nie powinny być przedmiotem obrotu, w sporadycznych wypadkach mogą być przedmiotem dzierżawy lub wynajmu.

Podgrupę 2A stanowią nieruchomości przeznaczone pod budowę lub przyszłe inwestycje w gminie. Istnieją dla nich wstępne plany na wykorzystanie, jednak w przypadku braku możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób użyteczny dla Gminy Włocławek przewiduje się przeprowadzenie działań z zakresu: sprzedaży, wynajmu bądź wydania nieruchomości.

Analiza sytuacji w Mieszkaniowym Zasobie Gminnym, czyli w podgrupie 3A wskazuje na ograniczony zasób nieruchomości, oznacza to, że nie przewiduje się udostępniania nieruchomości z podgrupy 3A. Możliwy ewentualny wykup lokali przez zamieszkujących je najemców pomimo wysokiej bonifikaty oraz rozłożenia ceny na raty jest raczej mało prawdopodobny.

W przypadku grup 2 i 3 nie przewiduje się w okresie obowiązywania Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Włocławek istotnych zmian.

Komentarz do wybranych form udostępniania i nabywania nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości

Analiza stanu majątku wskazuje wyraźnie na fakt, iż Gmina Włocławek nie posiada dużych nadwyżek w nieruchomościach. Zatem w okresie 2020-2022 sprzedaż nieruchomości obejmować będzie wyłącznie przypadki tych nieruchomości, których uwarunkowania wskazywać będą na ich zbędność po stronie Gminy Włocławek, rozumiana jako brak możliwości do samodzielnego wykorzystania

Dzierżawa nieruchomości

Przeprowadzona analiza udostępnionego zasobu oraz dochodów wynikających z dzierżawy wskazują zasadność utrzymania stanu nieruchomości dzierżawionych na dotychczasowym poziomie.

Użyczenie nieruchomości

Na dzień sporządzania Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Włocławek nie przewiduje się użyczenia nieruchomości, ponad nieruchomości obecnie udostępnione w tej formie.

Trwały zarząd

Zgodnie z art. 43, ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. W przypadku Gminy Włocławek z tej formy udostępniania nieruchomości korzystają jedynie placówki oświaty.

Nabywanie nieruchomości – komunalizacja

Regulacja stanów prawnych gruntów pod drogami zachodzi w Gminie Włocławek dzięki komplementarnym działaniom komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa. Według szacunków Urzędu Gminy Włocławek wynika, że komunalizacji może podlegać około 15 działek na terenie Gminy Włocławek. Każde z podjętych działań z tego zakresu przysporzy majątku Gminie, a tym samym zwiększy jej możliwość w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Użytkowanie wieczyste

W czasie obowiązywania planu nie przewiduje się udostępniania kolejnych nieruchomości z zasobu na zasadach użytkowania wieczystego.

Zamiana nieruchomości

W celu realizacji zadań publicznych, Gmina Włocławek dokona zamiany gruntów, których jest właścicielem, na grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, znajdujące w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Włocławek. Nieruchomości te znajdują się w miejscowościach: Kosinowo, Józefowo oraz Dobiegniewo.