

Urząd Miasta i Gminy w Krapkowicach

Wydział Gospodarki Gruntami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska

**Informacja z realizacji uchwał
podjętych przez Radę Miejską w Krapkowicach w
zakresie gospodarowania
gminnym zasobem nieruchomości
w okresie 01.01.2025 - 31.12.2025 r.**

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145 ze zmianami) 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.

Gminny zasób nieruchomości powstał:

- z mocy prawa przez stwierdzenie decyzją Wojewody Opolskiego, że nieruchomości które w dniu 27 maja 1990 roku były we władaniu gminy przeszły na własność samorządu gminnego,
- poprzez nabywanie nieruchomości w drodze umów cywilno - prawnych,
- poprzez nabywanie nieruchomości od jednostek państwowych w użytkowanie wieczyste, które następnie decyzjami Wojewody zostały przekształcone z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (dotyczyło to nieruchomości, które zostały przejęte przez gminę na wykonywanie zadań własnych),
- ponadto nieruchomości rolne Skarbu Państwa, które nie zostały przekazane Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) i obligatoryjnie przekazane zostały przez Wojewodę na rzecz gminy,
- nieruchomości nabywane z mocy prawa na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (ZRID),
- nieruchomości nabywane w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego PKP (Dz. U. z 2024 roku, poz. 561),
- na skutek wykonania przez Burmistrza prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży:
 - nieruchomości niezabudowanych nabytych uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,
 - prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,
 - nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.

Ogólna powierzchnia gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości wynosi:

561,7261 ha, w tym:

- grunty stanowiące własność Gminy Krapkowice: **546,7204 ha,**
- grunty stanowiące prawo użytkowania wieczystego Gminy Krapkowice: **4,2751 ha,**
- grunty stanowiące własność Gminy Krapkowice przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym: **10,7306 ha.**

Powierzchnia gruntów nie wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, stanowiących własność Gminy Krapkowice, a oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym wynosi: **29,5033 ha.**

Gmina Krapkowice użytkuje na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.10.1997r. grunty leśne położone w Krapkowicach przy ul. Leśnej i Mickiewicza o powierzchni: **18,8735 ha.**

REALIZACJA UCHWAŁ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Stosownie do przepisów ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Szczegółowe zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają :

1. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145 ze zmianami),
2. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity w Dz. U. z 2025 roku, poz. 1071 ze zmianami),
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jednolity tekst w Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048 ze zmianami),
4. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2213),
5. ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2025 poz. 6)
6. uchwała Nr IV/44/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 21 lutego 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, stanowiących własność Gminy Krapkowice, w prawo własności tych gruntów.

Są to kryteria, którymi kieruje się Burmistrz Krapkowic przy zbywaniu, nabywaniu, zamianie nieruchomości oraz wydzierżawianiu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, po podjęciu przez Radę Miejską stosownych uchwał.

W minionym okresie 2025 roku, na wniosek Burmistrza Krapkowic, Rada Miejska w Krapkowicach na 6 posiedzeniach, podjęła 20 uchwał w zakresie zbywania i nabywania nieruchomości, wydzierżawiania nieruchomości, obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz udzielania bonifikat.

Na Sesji Nr X/2025 Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 27 lutego 2025 roku podjęto 5 uchwał w następujących sprawach:

1. wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości dotychczasowym dzierżawcom (41 działek w Krapkowicach, Kórnicy, Pietnej, Żywocicach, Ściborowicach, Żużeli, Steblowie – działki objęte umowami dzierżawy, które wygasają w 2025 r.),
2. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego (dz. nr 4335 Krapkowice przy ul. Ks. Koziółka, zabudowana garażem),
3. wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości (dz. nr 5010/2 i 5010/3 Krapkowice, część drogi publicznej dojazd do posesji przy ul. Bolesława Chrobrego 63),
4. wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości (dz. nr 711/2 Żużela, zabudowana obiektem sakralnym kaplica – dzwonnica przy ul. Krapkowickiej),

5. wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali i zniesienia współwłasności nieruchomości (dz. 4358 Krapkowice, zabudowana budynkiem wielorodzinnym i usługowym Sanepid, przy ul. Księdza Koziółka 30).

Uchwały w pkt 3, 4, i 5 zostały zrealizowane. Uchwała w pkt 2 – wnioskodawca po otrzymaniu wyceny zrezygnował z nabycia prawa własności. Uchwała w pkt 1 – działki są sukcesywnie wydzierżawiane z chwilą wygaśnięcia dotychczasowych umów dzierżawy.

Na Sesji **Nr XI/2025** Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 17 kwietnia 2025 roku podjęto **2** uchwały w następujących sprawach:

1. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dz. nr 4085/1 i 4085/2 Krapkowice przyległe do posesji przy ul. Chopina 10 i 10A),
2. wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy (działka nr 6316 i 6317 w Krapkowicach przy ul. Wrzosów – działki objęte umowami dzierżawy, które wygasają w 2025 r.).

Uchwała w pkt 1 jest w trakcie realizacji – przygotowywane są dokumenty do notariusza. Uchwała w pkt 2 została zrealizowana.

Na Sesji **Nr XIII/2025** Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 26 czerwca 2025 roku podjęto **4** uchwały w następującej sprawie:

1. wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy o odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy (dz. nr 550 w Ściborowicach – działka objęta umową, która wygasa w 2025 r.),
2. wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców oraz udzielenie bonifikaty (dz. nr 4927/2 i 4928/1 Krapkowice ul. Ks. Koziółka 3 zabudowana budynkiem wielorodzinnym),
3. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dz. nr 3994/2 Krapkowice przyległa do nieruchomości przy ul. Ks. Duszy 27),
4. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dz. nr 949 Żywocice – działka o wymiarach i kształcie uniemożliwiającym samodzielne jej zagospodarowanie, może jednak poprawić warunki zagospodarowania działek przyległych).

Uchwały w pkt 1 – 4 zostały zrealizowane.

Na Sesji **Nr XVI/2025** Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 18 września 2025 roku podjęto **4** uchwały w następującej sprawie:

1. wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości (dz. nr 963/1 Krapkowice, działka zajęta pod przystanek przy ul. Opolskiej),
2. wyrażenia zgody na obciążenie służebnością gruntową nieruchomości stanowiącej własność Gminy Krapkowice (dz. nr 4085/3 Krapkowice - zapewnienie dojazdu do posesji przy ul. Chopina 10 i 10A),
3. wyrażenia zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze przetargu (dz. nr 901 Krapkowice ul. Opolska 100B),

4. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego (dz. nr 2005/1 i 2009/1 Krapkowice – działki przyległe do posesji przy ul. Kozielskiej 23).

Uchwały w pkt 1 - 4 są w trakcie realizacji. Uchwała 1 – oczekiwanie na decyzję sprzedającego w kwestii ceny, uchwała 2 - przygotowywanie dokumentów do notariusza, uchwała nr 3 - na dzień 9 stycznia 2026 r. ogłoszono przetarg, uchwała nr 4 – ogłoszono wykaz do sprzedaży.

Na Sesji **Nr XVII/2025** Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 20 listopada 2025 roku podjęto **1** uchwałę w następującej sprawie:

1. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dz. nr 327/1 Żywocice – działka od wielu lat użytkowana rolniczo, poprawi warunki zagospodarowania działek sąsiednich).

Uchwała w pkt 1 jest w trakcie realizacji, ogłoszono wykaz do sprzedaży.

Na Sesji **Nr XVIII/2025** Rady Miejskiej w Krapkowicach w dniu 18 grudnia 2025 roku podjęto **4** uchwały w następującej sprawie:

1. wyrażenia zgody na obciążenie służebnością gruntową nieruchomości stanowiącej własność Gminy Krapkowice (dz. nr 3968 i 3967 Krapkowice – zapewnienie dostępu do drogi publicznej ul. Piastowskiej),
2. wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze przetargu (dz. nr 3483/1 Krapkowice ul. Olimpijska – część terenu rekreacyjno-wypoczynkowego stadionu sportowego w Otmęcie),
3. wyrażenia zgody na obciążenie służebnością gruntową nieruchomości stanowiącej własność Gminy Krapkowice (dz. nr 3486/2 Krapkowice – zapewnienie dostępu do drogi publicznej ul. Olimpijskiej),
4. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego (dz. nr 3386 Krapkowice – działka przyległa do posesji przy ul. Sądowej 27).

Uchwały w pkt 1 – 4 są w trakcie realizacji. Uchwały nr 1 i 3 – przygotowywane są dokumenty do notariusza, uchwała nr 2 – w trakcie opracowania jest wykaz nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste, uchwała nr 4 – zlecono wycenę.

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY KRAPKOWICE

Zasobem mieszkaniowym Gminy Krapkowice zarządza i administruje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach.

Według danych ZGKiM Sp. z o.o. w Krapkowicach:

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy – raport za 2025 r.

liczba mieszkań w zasobie na koniec roku 2025 - 314 o powierzchni = 14 672,15 m²

liczba mieszkań najem socjalny - 44 szt.

liczba lokali użytkowych na koniec roku 2025 - 78 o powierzchni = 6 656,26 m²

pomieszczenia tymczasowe na koniec roku 2025 - 2 szt.

sprzedaż mieszkań w roku 2025 - 12 szt. o powierzchni = 643,05 m²

bieżące remonty w budynkach w roku 2025 - 310 250,00 zł

w tym: wymiany okien i drzwi, malowanie klatek schodowych, usuwanie zatorów kanalizacyjnych, wymiana rynien i rur spustowych, naprawy dachów, balustrad i inne drobne prace

zamiany mieszkań w roku 2025 – 0 szt.

oddłużenia – brak odpracowania zaległego czynszu

zasady polityki czynszowej:

wyściowa stawka czynszu za najem powierzchni lokalu mieszkalnego - 7,61 zł/m²

stawka czynszu jest wyliczona w oparciu o współczynniki podstawowe, obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego wg kryteriów określonych w tabeli kwalifikacyjnej,

stawka za najem powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na zasadzie najmu socjalnego - 1,02 zł/m²

WPŁYWY Z TYT. GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Według danych z Wydz. Budżetowo-Finansowego poniżej przedstawiam wpływy jakie Gmina Krapkowice uzyskała z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2023, 2024 i 2025

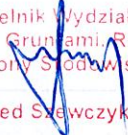
Mienie komunalne	2023 rok	2024 rok	2025 rok
ze sprzedaży składników majątkowych (część sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej)	1.994.000,00 zł	554.000,00 zł	0,00 zł
ze sprzedaży mienia gminnego (sprzedaż działek i lokali mieszkalnych na rzecz najemców)	1.861.233,88 zł	2.417.701,59 zł	1.731.042,97 zł
za dzierżawę nieruchomości gminnych	634.738,80 zł	647.927,87 zł	711.732,32 zł
z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste	207.211,71 zł	210.365,99 zł	208.745,57 zł
z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	56.214,80 zł	55.123,29 zł	18.979,20 zł
trwały zarząd, użytkowanie i służebność	63,67 zł	63,67 zł	63,67 zł
wpływy z tyt. kar/rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych	1.690,00 zł	26.591,08 zł	0,00 zł
wpływy z różnych opłat (opłaty z tyt. zajęcia terenu, odszkodowania za przejęte nieruchomości)	63.037,50 zł	122.571,29 zł	410.233,95 zł
odsetki ustawowe i odsetki z redyskonta weksli	12.215,63 zł	15.683,83 zł	12.721,40 zł
wpływy z tyt. opłat i kosztów sądowych	960,00 zł	656,00 zł	672,00 zł
wpływy z tyt. różnych dochodów (bezumowne korzystanie z gruntu)	1.352,33 zł	5.304,00 zł	0,00 zł
Razem	4.832.718,32 zł	4.055.988,61 zł	3.094.191,08

BURMISTRZ KRAPKOWIC


Andrzej Kasiura

Opracował: Wydział Gospodarki Gruntami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska we współpracy z Wydziałem Budżetowo-Finansowym i Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krapkowicach

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Gruntami, Rolnictwa
i Ochrony Środowiska


Alfred Siewczyk