

Zarządzenie Nr 49/2019
Wójta Gminy Kije
z dnia 25 czerwca 2019 roku

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2019 – 2021”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 506), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2019 – 2021”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki, Infrastruktury, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY KIJE

Tomasz Socha

Załącznik do Zarządzenia Nr 49/2019
Wójta Gminy Kije z dnia 25 czerwca 2019 roku
w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości na lata 2019 – 2021”

**PLAN WYKORZYSTANIA
GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI
NA LATA 2019 – 2021**

I. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kije gospodaruje Wójt Gminy Kije, w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- 2) zapewnianie wyceny tych nieruchomości,
- 3) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności do zasobu,
- 6) wdzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Gminy Kije oraz o wpis w księdze wieczystej.

Wójt Gminy Kije gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Gospodarowanie nieruchomościami (w kontekście gospodarowania zasobami) jest zorganizowanym procesem: podejmowania czynności faktycznych zmierzających do osiągnięcia możliwie najlepszego (optymalnego) pożytku z nieruchomości, realizacji przyjętych planów i programów, optymalnego zarządzania ograniczonymi zasobami nieruchomości, wykonywania zadań szczegółowych związanych z bieżącymi potrzebami, w tym łagodzenia konfliktów przestrzennych, racjonalnego inwestowania w nieruchomości, stosowania odpowiednich narzędzi oceny i nadzorowania realizowanych czynności oraz podejmowania innych niezbędnych działań dotyczących nieruchomości, których celem jest realizacja i wykonanie zadań wynikających z racjonalnych przesłanek.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy,
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2019 rok, 2020 rok i 2021 rok, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE

L. p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w (ha) według stanu na dzień 31 maja 2019 r.
1.	Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu	1,1557 ha
2.	Grunty będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Kije	20,8675 ha
3.	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie oddanym w trwały zarząd	1,8035 ha
4.	Grunty będące w dzierżawie	5,0485 ha
5.	Grunty oddane w użyczenie	-
6.	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy:	
	użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.)	63,4638 ha
	tereny zielone (lasy, zadrzewienia)	12,3304 ha
	tereny przemysłowe	3,2344 ha
	tereny zabudowane	10,9590 ha
	tereny komunikacyjne (drogi, tereny pod drogi, tereny kolejowe)	190,3678 ha
	Grunty gminne ogółem (pozycja nr 6)	280,3554 ha

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

1. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kije w latach 2019 – 2021 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę,
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32 poz. 191 ze zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów między innymi pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 roku Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku poz. 1474 ze zm.),
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Kije z mocy prawa. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości w okresie obowiązywania planu, powierzchnia gruntów zwiększy się. Trudno jednak określić o ile, ponieważ uzależnione jest to od wielu czynników, między innymi od czasu trwania postępowań prowadzonych przez Urząd Wojewódzki oraz sądy.

2. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości Gminy Kije

2. 1. Zbycie nieruchomości

Zbycie nieruchomości odbywać się będzie w formie przetargów, a także w drodze bezprzetargowej. Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

2. 2. Oddanie w dzierżawę

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów. Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi 5,0485 ha.

2. 3. Oddanie w najem

Gmina Kije posiada 15 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. W latach 2019 – 2021 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokalu.

2. 4. Użyczenie

Grunty Gminy Kije dotychczas nie zostały oddane w użyczenie.

2. 5. Użytkowanie

Gmina Kije nie posiada gruntów, które objęte są umową użytkowania.

IV. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM 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 ok. 25 000 zł / rocznie.

Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- a) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz,
- b) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości o sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargu,
- c) usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych,
- d) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- e) koszty zakupu wypisów z ksiąg wieczystych,
- f) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych,
- g) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

Kwota powyższa nie obejmuje kosztów zakupu działek. Ewentualne koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycia możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na wyżej wymienione zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2019 – 2021 Gmina Kije planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości grunty pod poszerzenie dróg w drodze odszkodowania.

W latach 2019 – 2021 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel w uchwałach budżetowych na kolejne lata. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetowania, można założyć, iż wydatki na kolejne lata będą zachowane co najmniej na tym samym poziomie.

V. PROGNOZA DOTYCZĄCA WPLYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ NAJMU I DZIERŻAWY

Analizując poprzednie lata, dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiały się następująco:

- a) brak wpływów z opłat z tytułu trwałego,
- b) dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych ok. 84 300 zł,
- c) wpływy z tytułu dzierżaw ok. 115 700 zł,
- d) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego ok. 4 900 zł.

W latach 2019 – 2021 uzyskany dochód ulegnie zmianie w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (tekst jednolity Dz. U. z 2019 poz. 916). Kwota wpływu będzie uzależniona od intensywności procesu uiszczania jednorazowych opłat przekształceniowych, a także od sprzedaży praw własności do nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, zawierania umów dzierżawy, najmu oraz aktualizacji opłat użytkowania wieczystego.

Forma trwałego zarządu dotycząca nieruchomości Gminy Kije odnosi się jedynie do placówek oświatowych, gdyż tylko one są samorządowymi jednostkami organizacyjnymi Gminy Kije nieposiadającymi osobowości prawnej. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 roku o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2017 roku poz. 2203 ze zm.) placówki oświatowe są zwolnione z opłat między innymi z tytułu trwałego zarządu zajętych na działalność oświatową.

W latach 2019 – 2021 planuje się utrzymanie wpływów z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Kije na podobnym poziomie jak w 2018 roku, z wyłączeniem wpływów z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, gdyż część użytkowników wieczystych skorzysta z prawa opłaty przekształceniowej jednorazowej.

PROGNOZA DOCHODÓW

L. p.	Forma udostępniania nieruchomości	2019		2020		2021	
		Obszar (ha/ ilość)	Planowane dochody	Obszar (ha/ilość)	Planowane dochody	Obszar (ha/ilość)	Planowane dochody
1.	Dzierżawa	10,00 ha	116 000 zł	10,00 ha	116 000 zł	10,00 ha	116 000 zł
2.	Najem	12 lokali	84 300 zł	8 lokali	83 100 zł	8 lokali	83 100 zł
3.	Trwały zarząd	1,80 ha	-	1,80 ha	-	1,80 ha	-
4.	Użyczenie	2,27 ha	-	2,27 ha	-	2,27 ha	-
5.	Użytkowanie wieczyste	1,15 ha	4 900 zł	0,89 ha	4 600 zł	0,89 ha	4 600 zł
6.	Sprzedaż nieruchomości	2,00 ha	50 000 zł	2,00 ha	50 000 zł	2,00 ha	60 000 zł

VI. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KIJE

Program zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego na lata 2019 – 2021 opierać się będzie na określeniu celów gospodarowania oraz propozycji ich realizacji:

L. p.	Cele gospodarowania	Sposób realizacji	Ranga	Przewidywany dochód / wydatek z realizacji celu
1.	Uzyskiwanie dochodów z nieruchomości celem realizacji zadań własnych gminy	Sprzedaż, najem, dzierżawa, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu	Priorytet	Dochód ok. 250 000 zł
2.	Pozyskiwanie nieruchomości do zasobu	Zamiana – możliwość wykorzystania pozyskanych nieruchomości w latach następnych	Ważne	Wartość przejętych nieruchomości ok. 10 000 zł
3.	Realizacja celów publicznych	<ul style="list-style-type: none"> - Wywłaszczenia w trybie „specustawy drogowej” w celu budowy, modernizacji, remontów itp. dróg powiatowych - Dokonywanie niezbędnych nakładów na nieruchomości gminne wpisane do rejestru zabytków - ochrona dóbr kultury i przyrody - Pozyskiwanie oraz utrzymywanie nieruchomości na cele związane z pomocą społeczną - Pozyskiwanie oraz utrzymywanie nieruchomości na cele związane z oświatą i edukacją 	Według zgłaszanych potrzeb przez jednostki organizacyjne gminy	<p>Wydatki na odszkodowania za wywłaszczone grunty będą określane indywidualnie na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego</p> <p>Wydatki na cel ochrony dóbr, pomocy społecznej oraz oświaty określany będzie według zgłaszanych zapotrzebowań przez jednostki</p> <p>Wydatki realizowane będą w ramach środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy</p>

W ramach realizacji wskazanych celów mogą wystąpić koszty przygotowania nieruchomości do ich udostępnienia lub utrzymania związane z:

- a) dokonania podziałów, rozgraniczeń, wznowień granic,
- b) złożenia wniosków do projektów planów zagospodarowania przestrzennego,
- c) określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku planu),
- d) wyłączenie z produkcji rolniczej,
- e) uregulowania zapisów w księgach wieczystych,
- f) współpraca z innymi organami w celach optymalnego, zagospodarowania nieruchomości,
- g) ogłoszenia prasowe, internetowe, reklama itp.

Jednakże wydatki te będą realizowane w ramach przyznanego budżetu na dany rok.

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Kije w latach 2019 – 2021 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Kije. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Kije odbywać się będzie zgodnie z działem III niniejszego planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Program zagospodarowania nieruchomości gminnego zasobu na lata 2019 – 2021 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kije nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.

WÓJT GMINY KIJE

Tomasz Socha