

**ZARZĄDZENIE Nr 32/2022**

**WÓJTA GMINY KIJE**

z dnia 18 maja 2022 roku

**w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022 – 2024”**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899), zarządzam co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022 – 2024”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie zarządzenia powierzam Wójtowi Gminy Kije.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJTA GMINY KIJE  
Tomasz Mocha



Załącznik do Zarządzenia Nr 32/2022 Wójta Gminy Kije z  
dnia 18 maja 2022 roku w sprawie przyjęcia „Planu  
wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022  
– 2024”

# PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2022 – 2024

## I. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899) 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) wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczanie 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 2021r. poz. 1899).

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 2022 rok, 2023 rok i 2024 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 WIECZYZSTE

L. p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w (ha) według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.
1.	Powierzchnia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu	1,0129 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	10,8090 ha
5.	Grunty oddane w użyczenie	2,2710 ha
6.	<b>Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy:</b>	
	użytki rolne (grunty orne, łąki, pastwiska itp.)	41,2675 ha
	tereny zielone (lasy, zadrzewienia)	11,6427 ha
	tereny przemysłowe	3,2344 ha
	tereny zabudowane	10,9590 ha
	tereny komunikacyjne (drogi, tereny pod drogi, tereny kolejowe)	190,0946 ha
	Tereny pod wodami powierzchniowymi (wody stojące oraz wody płynące)	0,8964 ha
	Tereny oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytki (N)	20,3454 ha
<b>Grunty gminne ogółem (pozycja nr 6)</b>		<b>278,4400 ha</b>



### **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 2022 – 2024 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 2021r. poz. 1899) 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 oraz grunty pod drogami jak i grunty przejęte z mocy prawa na poszerzenie istniejących dróg.

## **2. 2. Oddanie w dzierżawę**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2022 – 2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów oraz przeznaczanie nowych nieruchomości do dzierżawy, co pozwoli na systematyczne zasilanie budżetu Gminy Kije.

Łączna powierzchnia gruntów oddanych w dzierżawę wynosi 10,8090 ha.

## **2. 3. Oddanie w najem**

Gmina Kije posiada 14 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 2 lokale usługowe. W latach 2022 – 2024 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**

Gminy Kije oddała w użyczenie 2 działki gruntu o numerach ewidencyjnych 790 i 839, położone w miejscowości Stawiany oraz część działki nr 555/1, położonej w miejscowości Gołuchów.

Łączna powierzchnia nieruchomości będących w użyczeniu na podstawie aktualnych umów wynosi 2,2710 ha

W latach 2022 – 2024 dopuszcza się możliwość odpłatnego przekazywania do użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije, o ile takowe użyczenie nie będzie miało negatywnego wpływu na stan nieruchomości będącej jego przedmiotem oraz zostanie poprzedzone podjęciem przez Radę Gminy w Kijach stosownej uchwały.

## **2. 5. Użytkowanie wieczyste**

Gmina Kije posiada 1,0129 ha gruntów, które objęte są umową użytkowania wieczystego oraz 20,8675 ha gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, do których Gmina Kije posiada prawo użytkowania wieczystego.

W latach 2022 – 2024 dopuszcza się możliwość oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije, o ile takowe przekazanie zostanie poprzedzone podjęciem przez Radę Gminy w Kijach stosownej uchwały, z wyłączeniem nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kije na cele mieszkaniowe.

## **IV. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

Na podstawie analizy lat ubiegłych szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu wyniosą ok. 28 000 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 wynikające z nabywania prawa własności do nieruchomości będą określane w uchwałach budżetowych oraz aktach notarialnych. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwałach budżetowych. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków, możliwe one będą w przypadku przesunięcia środków na wyżej wymienione zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2022 – 2024 Gmina Kije planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości, grunty przeznaczone pod poszerzenia dróg w drodze odszkodowań.

W latach 2022 – 2024 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 WPŁYWÓW OSIĄGNIĘTYCH Z OPŁAT UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, TRWAŁEGO ZARZĄDU ORAZ NAJMU I DZIERŻAWY**

Analizując lata 2019 - 2021, dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiały się następująco:

- a) brak wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu,
- b) dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżaw ok. 515 000 zł,
- c) wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego ok. 17 000 zł,
- d) wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije: ok. 93 000 zł.

W latach 2022 – 2024 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 2020 poz. 2040). 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 2022 – 2024 planuje się utrzymanie wpływów z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Kije na podobnym poziomie jak w 2021 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	2022		2023		2024	
		Obszar (ha/ ilość)	Planowane dochody	Obszar (ha/ilość)	Planowane dochody	Obszar (ha/ilość)	Planowane dochody
1.	Dzierżawa	10,81 ha	105 000 zł	9,81 ha	95 500 zł	9,81 ha	95 500 zł
2.	Najem	8 lokali	74 500 zł	8 lokali	74 500 zł	8 lokali	74 500 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	0,98 ha	5400 zł	1,20 ha	6600 zł	1,20 ha	6600 zł
6.	Sprzedaż nieruchomości	1,00 ha	110 000 zł	1,00 ha	130 000 zł	1,00 ha	150 000 zł

### VI. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY KIJE

Program zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego na lata 2022 – 2024 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. 200 000 zł
2.	Pozyskiwanie nieruchomości do zasobu	Zamiana – możliwość wykorzystania pozyskanych nieruchomości w latach następnych	Ważne	Wartość przejętych nieruchomości ok. 100 000 zł
3.	Realizacja celów publicznych	- Wywłaszczenia w trybie „specustawy drogowej” w celu budowy, modernizacji, remontów itp. dróg powiatowych  - Dokonywanie niezbędnych nakładów na nieruchomości gminne wpisane do rejestru	Według zgłaszanych potrzeb przez jednostki organizacyjne gminy	Wydatki na odszkodowania za wywłaszczone grunty będą określane indywidualnie na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę



		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		majątkowego  Wydatki na cel ochrony dóbr, pomocy społecznej oraz oświaty określany będzie według zgłaszanych zapotrzebowań przez jednostki  Wydatki realizowane będą w ramach środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy
--	--	--	--	--

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 2022 – 2024 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 2022 – 2024 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.