

ZARZĄDZENIE NR 70-1/2023
BURMISTRZA KISIELIC

z dnia 21 sierpnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu
nieruchomości Gminy Kisielice

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice na lata 2023-2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Kisielice

mgr Rafał Ryszczyk

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KISIELICE NA LATA 2023 - 2025

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Kisielice.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463 i poz. 1506) 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Kisielice gospodaruje Burmistrz Kisielic.

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na :

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wycen nieruchomości;
- 3) sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- 4) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 5) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 6) oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie, użyczeniu nieruchomości oraz obciążaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości;
- 9) składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kisielice, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji zadań własnych gminy, istotnych celów publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych.

2. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zasób Gminy Kisielice, który podlega gospodarowaniu, na dzień 01.01.2023 r. obejmował tereny o łącznej powierzchni 444,1 ha, z tego przekazane w dzierżawę - 20,80 ha. Gmina Kisielice jest jednocześnie właścicielem 4,42 ha gruntów będących w użytkowaniu wieczystym.

3. Nabywanie mienia na rzecz Gminy Kisielice.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kisielice następować będzie:

- w drodze zakupu, zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania i innych czynności prawnych,
- poprzez komunalizację,
- na podstawie decyzji administracyjnych.

W toku są dwie sprawy dotyczące zamiany gruntów w obrębie Wałdowo – działki nr 45/37, 45/39, 45/40 o łącznej powierzchni 0,0489 ha stanowiące własność Gminy Kisielice na działki nr 45/42, 45/43 i 45/44 o łącznej powierzchni 0,0547 ha stanowiące własność osób fizycznych i w obrębie Jędrychowo działki nr 400/1 i 451/1 o łącznej powierzchni 0,0653 ha stanowiące własność gminy Kisielice na działkę 86/3 o powierzchni 0,0438 ha stanowiące własność osób fizycznych. Obie zamiany mają na celu uregulowanie stanu prawnego dróg stanowiących własność gminy Kisielice. W tym samym celu tj. uregulowanie stanu prawnego gruntów zajętych pod pasy drogowe dróg powiatowych, które pozostają w zasobie gruntów gminy Kisielice Powiat Iławski wystąpił do Gminy Kisielice z propozycją zbycia na ich rzecz przedmiotowego gruntu za cenę niższą niż wartość rynkowa tych nieruchomości zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ze strony gminy zaproponowano zbycie gruntu za cenę na poziomie koniecznych do poniesienia przez gminę kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia. Łącznie sprzedażą objętych byłoby około 30 działek.

Gmina przejęła z mocy prawa (art. 98 ust 1 ugn) wydzielone w wyniku podziału na wnioszek właściciela działkę nr 284/62 o pow. 0,3645 ha położona w Truplu, która zgodnie z MPZP gminy Kisielice została przeznaczona pod drogę publiczną. Odszkodowanie za przejęty grunt zostanie uzgodnione z właścicielem gruntu (po sporządzeniu wyceny przez rzeczoznawcę) i zaplanowane do wypłaty w projekcie przyszłorocznego budżetu.

Ponadto zakłada się nabywanie w latach 2023– 2025, innych nieruchomości niezbędnych do zaspokojenia potrzeb wspólnoty i wynikających z zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kisielice , w związku z realizacją zadań własnych oraz realizację innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych środków budżetowych.

4. Prognoza wpływów z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Planowane w 2023 roku dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zostały określone na poziomie:

- 1) Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 23 770,00 zł,
- 2) Wpływy z tyt. przekształcenia użytkowania wieczystego- 3 320,00 zł
- 3) Wpływy z najmu i dzierżawy majątku gminy – 124 013,00 zł
- 4) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności – 145 912,00 zł w tym:
 - z tytułu zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców 5 912,00 zł,
 - z tytułu zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych 140 000,00 zł

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu, rokowań z nabywcą (po dwóch nierozstrzygniętych przetargach) oraz w drodze bezprzetargowej w toku rokowań z nabywcą w przypadku spełnienia przez wnioskodawców warunków przewidzianych prawem. Przedmiotem sprzedaży nieruchomości lokalowych będą lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i działce gruntu pod budynkiem (sprzedawanym lub oddawanym w użytkowanie wieczyste) na rzecz ich najemców lub dzierżawców.

W latach 2023 – 2025 przewiduje się mniejsze dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2022 z uwagi na planowaną, mniejszą sprzedaż działek przeznaczonych pod zabudowę zarówno mieszkaniową jak i przemysłową. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym oraz liczby wniosków

o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również wniosków o zbycie lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy.

5. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości.

W roku 2023, wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, zostały zaplanowane w wysokości 107 220,40 zł, w tym:

- 1) zakup usług pozostałych - 40 100,00 zł (środki te przeznacza się na wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i dzierżawy (podziały działek, koszty wyceny przez rzeczoznawców majątkowych, ogłoszenia w prasie), podziały

i rozgraniczenia nieruchomości;

- 2) Czynsz dzierżawny i najmu za nieruchomości dzierżawione przez Gminę - 3 500,00 zł ;
- 3) Opłata z tyt. przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności- 420,40 zł,
- 4) Koszty zarządu- eksploatacja i fundusz remontowy za lokale we wspólnotach mieszkaniowych 26 100,00 zł
- 5) Różne opłaty i składki (opłaty sądowe, notarialne, zakup dokumentacji geodezyjnej, ogłoszeń prasowych) - 11 000,00 zł
- 6) kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych - 5 000,00 zł (środki te zarezerwowano na wypłaty odszkodowań osobom fizycznym z tytułu przejęcia gruntów prywatnych na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub za niedostarczenie lokalu socjalnego),
- 7) koszty zarządu lokalami mieszkalnymi (zarządzanymi przez PUK) – 11 100,00 zł
- 8) wykup gruntów przeznaczonych na cele publiczne – 10 000,00 zł

W latach 2023 – 2025 przewiduje się zwiększenie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego części dróg, które są własnością Gminy (skomunalizowane) a w części przebiegu posiadają kategorię dróg powiatowych- w Goryniu, Ogrodzieńcu, Kantowie, Łodygowie i Butowie. Konieczne jest dokonanie podziałów działek drogowych i wydzielenie części gruntów pod drogami powiatowymi.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kisielice, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gmina Kisielice gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Realizacja gminnego zasobu nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, zawartymi w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia Nr XLV/350/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r., oraz w budżetach przyjętych na lata 2023 i 2025 w formach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610) w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 i 1113) oraz Uchwały Nr XVIII/22/08 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, (Dz. Urz. Woj. Warm.- Mazur. z 2016. poz. 4515, z 2018 r. poz. 314 i poz. 3184, z 2020 r. poz. 385).