

Z.0050.161.2018

**Zarządzenie Nr 161/2018
Wójta Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 grudnia 2018 r.**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd na lata 2019-2021

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994 ze zm. /, art. 24 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2018 poz. 2204 / **zarządzam**, co następuje:

§ 1

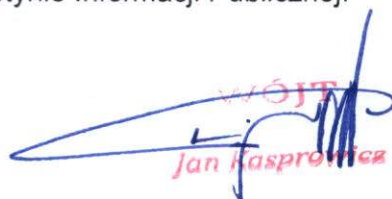
Przyjmuje się "Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd na lata 2019-2021", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rozwoju Gospodarczego.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Gietrzwałdzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.


Jan Kasprowski

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY GIETRZWAŁD NA LATA 2019-2021

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowany został w oparciu o przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 /.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności :

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Gietrzwałd 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 nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c/ wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gietrzwałd 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.

2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Jednym z podstawowych zadań gminy określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowe gospodarowanie tym zasobem.

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd uchwalona przez Radę Gminy Gietrzwałd uchwałą Nr XX/200/2016 z dnia 13.09.2016 r.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na :

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnieniu wyceny nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- współpracy z innymi organami,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu nieruchomości,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, m.in. 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,
- składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie mieniem ponadto polega na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste

a/ Nieruchomości gruntowe

Na dzień 30 listopada 2018 r. Gmina Gietrzwałd była właścicielem nieruchomości o powierzchni ogólnej 356,41 ha, w tym:

23,60 ha - tereny rolne

17,75 ha - tereny zielone

1,92 ha - lasy
214,16 ha - drogi
55,34 ha - grunty budowlane (zabudowane i niezabudowane)
1,37 ha - cmentarze
6,40 ha - boiska sportowe
23,19 ha - grunty pod oczyszczalnie ścieków i przepompownie
12,68 ha - grunty pozostałe

60,17 % nieruchomości gruntowych stanowią drogi a 15,53 % grunty budowlane, w znacznej części już zabudowane.

Na terenie gminy są cztery boiska sportowe (w Biesalu, Nagładach, Gietrzwałdzie i Unieszewie) oraz 2 kompleksy sportowe "Orlik" / przy szkołach podstawowych w Sząbruku i Biesalu /.

Od Nadleśnictwa Kudypy Gmina dzierżawi grunty przeznaczone na cele sportowo-rekreacyjne w miejscowościach : Gronity – część działki nr 3348/4 o pow. 0,90 ha, Naterki – część działki nr 3342/7 o pow. 0,20 ha i Łupstych – część działek nr 3208/9 i 3208/11 o pow. 0,0956 ha oraz od Nadleśnictwa Stare Jabłonki – część działki nr 3253/4 o pow. 0,16 ha w Parwólkach.

b/ Gminny zasób mieszkaniowy

Zasób mieszkaniowy Gminy Gietrzwałd stanowi 59 lokali mieszkalnych w 25 budynkach położonych w miejscowościach : Biesal, Cegłowo, Gietrzwałd, Gronity, Guzowy Piec, Nagłady, Rentyny, Sząbruk, Tomaryny, Unieszewo i Woryty. 5 budynków jest jednorodzinnych / Biesal 15a, Gronity ul. Gietrzwałdzka 24, Nagłady ul. Wiejska 20, Woryty 45 i Woryty 72 /.

12 budynków stanowi w 100 % własność gminy a 13 budynków stanowi współwłasność gminy i osób fizycznych.

Podział lokali mieszkalnych na rodzaje :

- lokale komunalne – 39
- lokale socjalne – 19
- pomieszczenia tymczasowe – 1

c/ Budynki i lokale użytkowe

- Gietrzwałdzki Ośrodek Kultury w Gietrzwałdzie,
- wiejskie domy kultury w Biesalu i w Sząbruku,
- świetlice w Gronitach, Naterkach, Łęgutach, Unieszewie,

- 3 przedszkola (Biesal, Gietrzwałd i Sząbruk),
- 3 budynki szkolne - „podstawówka”(Biesal, Gietrzwałd, Sząbruk),
- budynek gimnazjum z salą sportową w Gietrzwałdzie,
- 6 remiz strażackich (Biesal, Gietrzwałd, Nagłady, Sząbruk, Woryty i Unieszewo),
- ośrodki zdrowia w Gietrzwałdzie, Biesalu i Sząbruku,
- budynek urzędu gminy,
- 3 lokale świetlic (w Pęglitach, Rapatach i Tomarynach),
- "Amfiteatr" z galerią wystawową i widownią w Gietrzwałdzie,
- "Domek Pracy Twórczej" w Gietrzwałdzie,
- 5 stacji uzdatniania wody / Łęguty, Gietrzwałd, Biesal, Unieszewo , Sząbruk /,
- 3 oczyszczalnie ścieków / Gietrzwałd, Biesal, Łęguty /.

d/ Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

W wieczyste użytkowanie oddanych jest 3,71 ha gruntów przeznaczonych na cele rekreacyjne / rekreacja indywidualna / i mieszkaniowe.

Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste :

lp.	obręb	Nr działki	pow. w m2
1	Gietrzwałd	94/5, 158/22, 106/14, 240/1, 240/2, 94/6	4253
2	Gronity	59	417
3	Guzowy Piec	110/4, 71/5 i 110/1	1675
4	Sząbruk	282/86, 282/52, 282/102, 382, 383, 184/1, 400	3783
5.	Unieszewo	88/1, 244/1, 244/2, 9, 84/1, 84/2, 383/1- 383/4, 384, 385, 386, 387/1, 387/3, 387/4, 387/6, 387/7	25103
6	Woryty	17/4, 17/17, 419, 428, 229/12, 17/10	1826

4. Prognozy

4a/ Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2019-2021 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach, tj. udostępnienie następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, ewentualnie przekazanie w formie darowizny- zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości następuje głównie w formie ustnych przetargów nieograniczonych a także w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców – na ich wniosek, ewentualnie w drodze zamiany lub w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania posiadanych nieruchomości..

W 2019 r. planuje się sprzedaż działek budowlanych pod budowę domów mieszkalnych jednorodzinnych w Nagładach i Sząbruku na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego oraz działki pod usługi turystyczne w Barwinach. Ponadto planuje się sprzedaż wolnego lokalu w Gietrzwałdzie ul. Spacerowa 14 i działki w Biesalu.

Działki planowane do sprzedaży w 2019 r.:

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. w ha
1.	Nagłady	73/...-2 działki	0,30
2.	Barwiny	6/... - 1 działka	0,50
3.	Nagłady	37/18	0,0571
4.	Biesal	50/20	0,1726
5.	Sząbruk	75/...- 1 działka	0,10
6.	Gietrzwałd	lokal	-

Przewiduje się, że w 2019 r. dochód ze sprzedaży nieruchomości wyniesie 200.000 zł.

W latach następnych przeznaczone będą do sprzedaży pozostałe działki w Barwinach, Nagładach, Sząbruku, Unieszewie i pojedyncze działki w Biesalu.

Dochód z ich sprzedaży powinien być zbliżony do dochodu przewidywanego do osiągnięcia w 2019 r. Ewentualna różnica dochodu gminy zależeć będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

2. Dzierżawa, najem, użyczenie nieruchomości, trwałe zarząd

15,82 ha gruntów oddanych jest w dzierżawę / 40 umów dzierżawy /, w tym 12,55 ha na cele rolne.

W użyczeniu są następujące nieruchomości :

- 0,48 ha dla zespołu szkolno-przedszkolnego w Gietrzwałdzie,
- 1,67 ha dla gimnazjum gminnego w Gietrzwałdzie,
- 0,85 ha dla Gminnego Ośrodka Kultury w Gietrzwałdzie,
- 1,30 ha dla Ochotniczych Straży Pożarnych,
- 0,05 ha w Gronitach dla Stowarzyszenia „Garian”,
- 0,15 ha w Unieszewie dla Stowarzyszenia „Towarzystwo Unieszewian Bardzo Aktywnych” .

Ponadto w nieodpłatny trwałe zarząd oddanych jest 0,60 ha w Biesalu i 1,56 ha w Sząbruku dla zespołów szkolno-przedszkolnych na prowadzenie działalności statutowej.

Zasób mieszkaniowy oddany jest w najem. Ponadto zawarte są 3 umowy najmu na lokale ośrodków zdrowia / Biesal, Gietrzwałd i Sząbruk /, umowa najmu na "Karczmę Warmińską" i jej biuro w Gietrzwałdzie oraz umowa na centralę telefoniczną w Biesalu.

Zakłada się kontynuację umów dzierżawy, najmu, użyczenia.

Dochody z umów najmu i dzierżawy szacuje się na ok. 115.000 zł rocznie.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2019-2021 będzie systematycznie ulegał zmniejszeniu na skutek dokonywanych przekształceń lub sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Planuje się aktualizację opłat rocznych w od roku 2020.

4. Nabywanie nieruchomości

Prognozuje się, że w latach 2019-2021 do zasobu komunalnego nabywane będą głównie grunty przeznaczone pod drogi lub realizację innych zadań własnych gminy, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może nastąpić poprzez :

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- komunalizację nieruchomości ,
- darowiznę nieruchomości,
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie,

- decyzję administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4b/ Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w oparciu o poziom wydatków z lat poprzednich w 2019 roku szacuje się na kwotę : 110.000 zł.

Wymieniona kwota zostanie przeznaczona w szczególności na :

- sporządzanie wycen nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości, rozgraniczeniami itp.,
- zakup wypisów i wyrysów z rejestru gruntów,
- opłaty notarialne i sądowe,
- opłaty za ogłoszenia prasowe.

Przewiduje się, że poziom w/w wydatków w kolejnych latach może ulec nieznacznemu wzrostowi z uwagi na podwyższenie cen usług i opłat przez podmioty i organy świadczące usługi w tym zakresie.

W przypadku konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie po przesunięciu środków w budżecie gminy.

4c/ Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji tych opłat

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2019-2021 nie będzie się zwiększał, ponieważ nie planuje się oddawania nowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przeciwnie będzie zmniejszał się na skutek dokonywanych na wnioski użytkowników wieczystych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości a przede wszystkim na skutek przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dochód z opłat z tytułu użytkowania wieczystego planuje się w wysokości ok. 6.500 zł w roku 2019.

W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych - od roku 2020.

Uzyskane wpływy gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w kolejnych latach uzależnione będą także od wpływu możliwych zmian przepisów prawa dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości.

5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gminy zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami samorządowymi oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2019, 2020 i 2021 a także zgodnie z aktami prawa miejscowego, w szczególności :

1. Uchwałą Nr XXVII/273/2017 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2017-2021.
2. Uchwałą nr XXIII/236/2016 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy, w tym w szczególności zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 661 z dnia 13 lutego 2017 r.
3. Zarządzeniem Wójta Gminy Gietrzwałd Nr 107/2018 z dnia 4 września 2018 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Gietrzwałd,
4. Zarządzeniami Wójta Gminy Gietrzwałd Nr 81/2011 z dnia 22 grudnia 2011 roku, Nr 36/2015 z dnia 27 lutego 2015 roku, Nr 39/2015 z dnia 24 marca 2015 roku i Nr 103/2015 z dnia 28 października 2015 roku w sprawie stawek czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych,
5. Zarządzeniem Nr 78/2017 Wójta Gminy Gietrzwałd z dnia 20 września 2017 roku w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za lokale komunalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale gospodarcze.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości ma na celu poprawę oraz racjonalizację jego zagospodarowania do celów realizacji zadań własnych gminy i zleconych a przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej. Za najważniejsze cele uznaje się :

- posiadanie w zasobie nieruchomości, które można przeznaczyć na realizację zadań własnych i zleconych gminy,
- dążenie do posiadania oferty nieruchomości do sprzedaży przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową, celem możliwości udostępnienia zainteresowanym,
- udostępnianie nieruchomości poprzez dzierżawę, najem, użyczenie,

- racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie i udostępnienie gminnego zasobu nieruchomości.

Cele programu zamierza się osiągnąć poprzez :

- zachowanie w zasobie nieruchomości jako rezerwy do możliwych zmian niezbędnych do realizacji celów publicznych,
- dokonywanie zmian przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości znajdujących się w zasobie gminnym na cele służące realizacji zadań własnych i zleconych oraz mieszkalno-usługowe,
- uzbrajanie nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- nabywanie nieruchomości do zasobu,
- zbywanie nieruchomości zbędnych dla gminy.

Nieruchomości które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane będą do obrotu, a w szczególności będą przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie.

Opracowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.



WÓJT
Jan Kusprończ