

Zarządzenie Nr 22/2024
Wójta Gminy Jonkowo
z dnia 01 lutego 2024r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy
Jonkowo na lata 2024-2026**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art.25 ust. 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz.344 z późn. zm.) zarządzam co następuje;

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Jonkowo na lata 2024-2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości oraz Programów Pomocowych.

§ 3

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wójt Gminy Jonkowo

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 22/2024 Wójta Gminy Jonkowo z dnia 01 lutego 2024r., w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Jonkowo na lata 2024-2026

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Jonkowo na lata 2024-2026.

1) Podstawa prawna.

Na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 z późn. 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Jonkowo gospodaruje Wójt Gminy Jonkowo.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości;
- zapewnieniu wyceny nieruchomości;
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobów;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu i prowadzenie windykacji tych należności;
- współpracy z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi;
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym ;
- składaniu wniosków o założenie Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości Gminy Jonkowo oraz wpis w Księgach Wieczystych.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Jonkowo, opracowuje się na okres 3 lat (zgodnie z art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.), powinien on zawierać w szczególności:

- a) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- b) prognozę:
 - dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;

- poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
 - wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy,
 - dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- c) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami. Nakreśla on kierunki działań, pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz gospodarowania i wydatków z nim związanych. Rozstrzygnięcia co do sposobów i form zagospodarowania nieruchomości będą zapadały indywidualnie do każdej nieruchomości. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wiążącymi organ gminy, które będą wynikały z uchwał budżetowych, przepisów prawnych oraz innych uchwał Rady Gminy Jonkowo podejmowanych w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

2) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

a) Zestawienie powierzchni nieruchomości z zasobu na dzień 31.12.2023r.

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Jonkowo wynosi 365 ha., której skład w znacznym stopniu tworzą drogi na terenie gminy, znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy.

LP.	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
1.	użytki rolne	85,00
2.	grunty leśne	2,00
3.	drogi, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	245,00
4.	tereny mieszkaniowe	2,00
5.	tereny przemysłowe	0,00

6.	tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	2,00
7.	inne zabudowane	8,00
8.	tereny różne	1,00
9.	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	7,00
10.	użytki kopalne	0,00
11.	nieużytki	13,00
	razem	365,00

b) Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień 31.12.2023r.

LP.	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
1.	użytki rolne	2,00
3.	tereny przemysłowe	4,00
4.	tereny mieszkaniowe i inne tereny zabudowane	1,00
5.	drogi	0,00
6.	tereny niezabudowane	0,00
7.	nieużytki	3,00
	Razem:	10,00

3) Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

LP.	Forma udostępniania nieruchomości	2024 rok		2025 rok		2026 rok	
		Powierzchnia [ha]	Planowane dochody [zł]	Powierzchnia [ha]	Planowane dochody [zł]	Powierzchnia [ha]	Planowane dochody [zł]
1.	najem	1,0000	50.283,84	1,0000	50.283,84	1,0000	50.283,84
2.	dzierżawa	27,2738	56.755,13	27,2738	56.755,13	27,2738	56.755,13

3.	użyczenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	zarząd	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	trwały zarząd	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	użytkowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	użytkowanie wieczyste	10,1403	96.817,62	10,0999	96.435,00	10,0999	96.435,00
8.	sprzedaż nieruchomości	1,5000	900.000,00	1,0000	800.000,00	1,0000	800.000,00

- a) Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy Jonkowo następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddawanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd, przekazanie w formie darowizny - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieruchomości mogą być również udostępniane poprzez przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2024-2026 przewiduje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Jonkowo w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia oraz decyzji Rady Gminy wyrażonej w odrębnych uchwałach. Zbyciu podlegać będą nieruchomości, które nie będą niezbędne do realizacji celów publicznych.

- b) Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Jonkowo w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:
- zakup, zamianę;
 - komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest stwierdzenie własności nieruchomości na rzecz Gminy – dotyczy nieruchomości Skarbu Państwa,
 - nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r.- przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
 - inne czynności prawne jak np. pierwokup, zamiana, nabycie w drodze darowizny.

Nabywanie nieruchomości przez Gminę Jonkowo, poza wypadkami określonymi przez przepisy powszechnie obowiązujące, następować będzie w celu realizacji zadań własnych gminy. Na powiększenie majątku gminnego wpływ będą miały również przeprowadzane inwestycje.

4) Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z 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 uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie gminy na poszczególne lata. Na wydatki te składać się będą opłaty związane z:

- a) wykupem lub zamianą nieruchomości (ok. 50.000,00 zł rocznie);
- b) sporządzaniem operatów szacunkowych (ok. 50.000,00 zł rocznie);
- c) usługami geodezyjnymi (ok. 40.000,00 zł rocznie);
- d) kosztami zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów oraz kserokopii map (ok. 3.000,00 zł rocznie);
- e) publikacją ogłoszeń w prasie (ok. 13.000,00 zł rocznie);
- f) opłatami sądowymi oraz kosztami notarialnymi (ok. 10.000,00 zł rocznie).

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymywać się będą na zbliżonym poziomie.

5) Wpływy osiąmane z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w latach 2024-2026.

Na podstawie analizy lat ubiegłych prognozowane wpływy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą ok. 97.000,00 zł rocznie. Uzyskane wpływy z tego tytułu uzależnione będą od procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych. Z uwagi na brak umów nieruchomości oddanych w trwały zarząd, nie przewiduje się uzyskania przychodów z tego tytułu.

6) Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W latach 2024-2026 planuje się aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

7) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Jonkowo następować będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. W pierwszej kolejności brane pod uwagę będą potrzeby społeczności lokalnej i realizacja zadań publicznych. Dochody gminy ze sprzedaży mienia uzależnione będą od sytuacji społeczno – gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości z zasobu odbywać się będzie na podstawie Uchwał

Rady Gminy Jonkowo, natomiast oddanie w najem lub dzierżawę – w formie umowy. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym odbywać się będzie na wniosek zainteresowanych: w przypadku lokali mieszkalnych – na rzecz najemców, z którymi podpisana została umowa na czas nieoznaczony, w przypadku gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) – na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.

W latach 2024-2026 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy, najmu i użyczenia.

Gmina nie planuje zmian w dotychczasowym sposobie użytkowania nieruchomości komunalnych takich jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat. gminnej, drogi wewnętrzne oraz inne tego typu nieruchomości. Zmiany mogą jedynie nastąpić w związku z realizacją zadań własnych gminy.