



ZARZĄDZENIE NR Te.MK.0050.8.2024
Wójta Gminy Świętajno z dnia 18 stycznia 2024 r.

**WÓJT GMINY
ŚWIĘTAJNO**

w sprawie: przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024- 2026

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, 572, 1463, 1688), w związku z art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.*)

zarządzam:

§1.

Przyjmuje na lata 2024 – 2026 plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Świętajno zgodnie z załącznikiem do niniejszego Zarządzenia.

§2.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie z wiążącym organ wykonawczy Gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach Budżetowych Rady Gminy Świętajno podejmowanymi w każdym roku obowiązywania Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Sporządziła:
Violetta Bogus

WÓJT
dr Alicja Kołakowska

*zm. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.

Załącznik nr 1
do Zarządzenia nr MK.0050.8.2024
Wójta Gminy Świątajno
z dnia 18 stycznia 2024 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚĆ GMINY
ŚWIĘTAJNO
NA LATA 2024 -2026**

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 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.

W związku z powyższym, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., Gmina Świątajno posiada prawo własności do 322,99 ha gruntów oraz 3 budynków mieszkalnych w 100% udziale.

Gmina Świątajno jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych w odniesieniu do 8 budynków mieszkalnych. Na części nieruchomości gminnych są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych oraz służebności przesyłu. Grunty objęte prawem użytkowania wieczystego wynoszą 1,8314 ha.

Szczegółowy stan mienia przedstawia poniższe zestawienie:

Opis mienia	Ogółem [ha]	Mienie w bezpośrednim zarządzie gminy [ha]	Dzierżawa [ha]
Tereny zielone i użytki rolne	47,20	36,27	10,93
Lasy i Lz	10,44	10,39	0,05
Drogi	239,24	239,23	0,01
Działki budowlane	19,46	16,62	2,84
Cmentarze komunalne	4,95	4,95	-
Użytki kopalne	0,49	0,49	-
Tereny inne	1,21	0,21	-
Ogółem	322,99	309,16	13,83

*zm. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.

2. Prognozy:

a) Dotyczące udostępniania gminnego zasobu nieruchomości oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Lp.	Tytuł prawny udostępnienia	Powierzchnia w ha		
		2024	2025	2026
1.	Użytkowanie wieczyste	1,8	1,6	1,4
2.	Trwały zarząd	2,20	2,20	2,20
3.	Użyczenie	0,64	0,64	0,64
4.	Dzierżawa	11,00	12,00	13,00

Lp.	Tytuł prawny udostępnienia	Powierzchnia w m ² powierzchni użytkowej		
		2024	2025	2026
1.	Trwały zarząd	6 683,64	6 683,64	6 683,64
2.	Użyczenie	2 409,74	2 409,74	2 409,74
3.	Dzierżawa	640,53	640,53	640,53
4.	Najem	2431,87	2350	2280

Zgodnie z prognozą powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste ulega stopniowemu pomniejszeniu z uwagi na nabywanie prawa własności do nieruchomości przez użytkowników wieczystych – 1 działka ewidencyjna na rok.

Trwały zarząd został ustanowiony na nieruchomościach przeznaczonych na działalność statutową placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Świątajno. Jednostki, dla których ustanowiono trwały zarząd, korzystają ze zwolnienia z tytułu opłat rocznych. Prognoza nie zawiera zwiększenia zakresu trwałego zarządu.

Podległe jednostki organizacyjne, tj. Gminny Ośrodek Kultury, Gminna Biblioteka Publiczna, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Centrum Usług Wspólnych, Jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych otrzymały nieruchomości w użyczenie na potrzeby prowadzenia swojej działalności. Koordynatorem działalności świetlic wiejskich na terenie Gminy Świątajno jest Gminny Ośrodek Kultury na podstawie umowy użyczenia.

Wydzierżawienie nieruchomości odbywa się na zasadzie kontynuacji zawartych umów dzierżawy oraz nowo zawieranych zgodnie z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez osoby prawne i fizyczne.

W przypadku umów najmu liczba lokali wynajętych będzie ulegać nieznacznemu zmniejszeniu ze względu na ograniczony zasób wolnej powierzchni do wynajęcia. Gmina Świątajno nie podejmuje działań zmierzających do sprzedaży lokali użytkowych, ponieważ wynajem lokali stale zasila budżet dochodami z czynszów. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Świątajno, parametry powierzchni będą ulegać zmniejszeniu z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Zdecydowaną większość zasobu nieruchomości lokalowych stanowią bowiem lokale mieszkalne.

b) Dotyczące zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego.

Do form zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego zalicza się:

- sprzedaż nieruchomości w formie przetargowej oraz bezprzetargowej;
- sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie na rzecz najemców;
- sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz użytkownika wieczystego.

Szczegółowy plan zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego, określać będzie corocznie plan dochodów ujęty w uchwale budżetowej. Związku z tym, niniejszy plan będzie podlegał aktualizacji w terminie przewidzianym dla wejścia w życie uchwały budżetowej.

W roku 2024 dochody z tytułu sprzedaży majątku stanowiącego własność Gminy Świątajno zaplanowano na poziomie 696 000 zł. Prognoza ta nie zawiera dochodów z tytułu nabywania praw własności przez użytkowników wieczystych na podstawie umów sprzedaży. W ciągu roku na wniosek użytkownika wieczystego może dojść do zbycia nieruchomości na jego rzecz.

c) Dotyczące wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz z nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Lp.	Tytuł prawny wydatku	Prognoza wydatków w zł		
		2024 r.	2025 r.*	2026 r.*
1.	Opracowania geodezyjne i kartograficzne	30 000,00	32 000,00	35 000,00
2.	Wycena nieruchomości	13 000,00	14 300,00	15 730,00
3.	Ogłoszenia prasowe	4 000,00	4 400,00	4 840,00
4.	Pobieranie dokumentów z ewidencji i budynków	4 200,00	4 620,00	5 082,00
5.	Pobieranie odpisów, zlecenie wpisów w księgach wieczystych	3 500,00	3 850,00	4 235,00
6.	Nabywanie nieruchomości	69 120,00	55 296,00	44 236,80

* - Prognoza wydatków ponoszonych z tytułu udostępniania nieruchomości odbywa się na zasadzie uśrednienia wydatków ponoszonych na ten cel w latach ubiegłych.

Planowanie wydatków ujętych w pkt 1-2 poprzedza konkurs ofert zgłoszonych przez wykonawców tych usług. Obrót nieruchomościami jest zjawiskiem bardzo dynamicznym, więc szczegółowe określenie ponoszonych na ten cel wydatków jest możliwe jedynie na poziomie szacunkowym.

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto – w tabeli prognozy wydatków na lata 2024 - 2026 – w punktach od 1 do 5 przyjęto wartości zwaloryzowane 10%. W punkcie 6 na lata 2024 – 2026 przyjęto wartość z 2023 roku pomniejszoną o 20%. Wartości te podlegają będą aktualizacji przy sporządzaniu budżetów gminy na lata 2024 - 2025.

Nabywanie nieruchomości odbywa się głównie w wyniku regulowania stanów faktycznych przebiegu ciągów komunikacyjnych wynikających z dokumentacji technicznej realizowanego zadania inwestycyjnego, jak również z potrzebą realizowania innych inwestycji.

W związku z powyższym określenie potrzeb w zakresie nabywania nieruchomości jest możliwe dopiero na etapie realizacji inwestycji i planowane corocznie w ramach uchwalania

budżetu przez Radę Gminy. Nabywanie nieruchomości odbywa się również w ramach nieodpłatnego przejęcia gruntów od Skarbu Państwa, na drodze darowizn osób fizycznych lub prawnych, a także na podstawie umów zawieranych z lokalnymi nadleśnictwami.

Podstawę nabycia stanowią akty notarialne, których zawarcie poprzedza sporządzenie protokołów uzgodnień zawierających zasady nabycia nieruchomości, jak również na podstawie decyzji Wojewody Warmińsko- Mazurskiego.

d) Dotyczące wpływów osiągniętych z tytułu udostępniania nieruchomości gminnych, opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Lp.	Tytuł prawny dochodu	Prognoza wpływów w zł		
		2024	2025	2026
1.	Opłaty za użytkowanie wieczyste	32 758,84	32 431,25*	34 052,81*
2.	Opłaty z tytułu dzierżawy	67 493,51	68 843,38**	70 220,25**
3.	Opłaty z tytułu najmu	153 302,85	150 236,79***	147 232,06***
4.	Opłaty za trwały zarząd	0,00	0,00	0,00
	Razem planowane dochody	253 555,20	251 511,42	251 505,12

* - w roku 2024 przewiduję się zmniejszenie wpływów o 1% zaś zwiększenie w 2025 o 5% w stosunku do roku poprzedniego.

** - w latach kolejnych przewiduję się zwiększenie wpływów o 2% więcej.

*** - w latach kolejnych przewiduję się zmniejszenie wpływów o 2% więcej.

Prognoza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zakłada spadek w 2025 roku ze względu na ewentualną sprzedaż gruntu w użytkowaniu wieczystym na rzecz jej użytkownika, zaś w 2026 roku zakłada wzrost spowodowany aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Wpływ z tytułu najmu przewiduje się niższy ze względu na systematyczną sprzedaż lokali mieszkalnych.

W przypadku ewentualnego oddania nieruchomości w trwały zarząd organ wykonawczy gminy ustali wysokość opłaty rocznej według stawek procentowych ustalonych na podstawie celu, na jaki dana nieruchomość będzie wykorzystywana.

e) Dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Zgodnie z planem dokonano aktualizacji opłaty rocznej w 2022 r. ze skutkiem na rok 2023 i przewiduje się aktualizację opłaty rocznej w 2027 ze skutkiem na rok 2028. W związku z czym przewiduje się, iż w odpowiedzi na wzrost opłaty rocznej użytkownicy wieczystości będą wnioskować o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności do nieruchomości.

Przewiduje się, że rocznie sprzedaży będzie podlegać jedna nieruchomość gruntowa.

Gmina ponosi koszt wyceny wartości prawa własności gruntu stąd też nieopłacalne jest dokonywanie wcześniej aktualizacji opłaty rocznej niż w roku 2027.

Obecnie z tytułu trwałego zarządu opłaty nie zasilają budżetu, ponieważ w trwały zarząd oddane są nieruchomości dla jednostek, które zwolnione są z tej opłaty. W związku z czym w przypadku podjęcia decyzji o oddanie nieruchomości w trwały zarząd, gdzie Gmina Świątajno naliczy opłatę będzie ona aktualizowana w zależności od wykazania wzrostu wartości nieruchomości.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W latach 2024 – 2026 planuje się oddanie nieruchomości w dzierżawę i najem na podstawie następujących zasad:

- dotychczasowe umowy będą kontynuowane, a w przypadku braku wniosku o przedłużenie umowy będą podlegać wygaszeniu;
- wydzierżawianie bądź wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony będzie wymagało podjęcia stosownej uchwały Rady Gminy;
- w przypadku zawierania kolejnej umowy, po umowie zawartej na czas oznaczony na 3 lata, której przedmiotem będzie ta sama nieruchomość wymagana będzie również stosowna uchwała Rady Gminy;
- wolne lokale użytkowe będą wynajmowane na drodze odpowiednich umów;
- wolne nieruchomości gruntowe, w zależności od przeznaczenia, będą wydzierżawiane w drodze bezprzetargowej, zaś w przypadku zgłoszenia kilku podmiotów - w drodze przetargu.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami zawartymi w uchwałach budżetowych podejmowanych w każdym roku obowiązywania niniejszego planu. Ponadto, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywać się będzie według zasad ujętych w:

- Uchwale Nr X/72/2019 Rady Gminy Świątajno z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Świątajno;
- Uchwale Nr X/73/2019 Rady Gminy Świątajno z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie udzielenia bonifikaty w przypadku sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych;
- Uchwale Nr XXXII/239/2010 Rady Gminy Świątajno z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno;
- Zarządzenia Nr Te.MK.0050.43.2020 Wójta Gminy Świątajno z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno oraz wysokości stawki czynszu za podnajem lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świątajno wynajmowanych przez gminę od innych właścicieli;
- Zarządzenia Nr Te.MK.0050.13.2020 Wójta Gminy Świątajno z dnia 24 marca 2020 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Świątajno.

Gmina Świątajno zarządza zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, realizując zadania publiczne o znaczeniu lokalnym zlecone przez ustawy szczególne. Strategię zarządzania majątkiem Gminy Świątajno unormowały i uregulowały powyższe uchwały i zarządzenia. Przedmiotowy plan stanowi trzyletnią prognozę gwarantującą racjonalne gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości.

WÓJT
dr Alicja Kolakowska