

Załącznik do Zarządzenia nr 31/2023
Wójta Gminy Kętrzyn z dnia 11 kwietnia 2023 roku
w sprawie przyjęcia na lata 2023-2025
planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kętrzyn.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2023 - 2025

stanowiących własność

Gminy Kętrzyn

Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust 1 i 2 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm./.

Plan wykorzystania zasobu opracowany jest na okres 3 lat i zawiera on:

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 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 osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Kętrzyn 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.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości zarysowuje główne kierunki działań dotyczących gospodarowania nieruchomościami Gminy Kętrzyn. W sprawach zagospodarowania konkretnej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu decyzje o sposobie i terminie oraz formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Korzystanie z gminnego zasobu nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz wiążącymi Wójta ustaleniami wynikającymi z podjętych uchwał Rady Gminy Kętrzyn. Głównymi przepisami prawa określającymi zasady wykorzystania zasobu nieruchomości są Ustawa o gospodarce nieruchomościami wraz z przepisami wykonawczymi, Kodeks cywilny.

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości (wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.)

- 1) Zasób nieruchomości Gminy Kętrzyn stanowią działki o łącznej pow. 539,7592 ha. Zestawienie nieruchomości Gminy Kętrzyn wchodzących w skład zasobu stanowi załącznik nr 1.
- 2) Łączna powierzchnia gruntów Gminy Kętrzyn oddana w użytkowanie wieczyste wynosi 12,3008 ha. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste stanowi załącznik nr 2.

2. Prognoza dotycząca:

a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu:

Udostępnianie nieruchomości zasobu będzie następowało w szczególności w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, ustawy kodeks cywilny, ustawy o drogach publicznych oraz uchwał Rady Gminy Kętrzyn .

Udostępnianie nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, ustanawianie ograniczonego prawa rzeczowego (użytkowania, służebności przesyłu, służebności prawa przejazdu i przechodu), przekazanie w formie darowizny, a także na podstawie decyzji administracyjnej w zakresie pasa drogowego.

Decyzje o sposobie zagospodarowania nieruchomości będą zapadały indywidualnie w oparciu o przepisy prawa, tym na podstawie podjętych uchwał Rady Gminy Kętrzyn:

- Nr XLIX/326/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kętrzyn,
- Nr XX/102/2016 z 27 stycznia 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kętrzyn,
- Nr V/34/2019 z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/326/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kętrzyn,
- Nr V/31/2019 z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości Gminy Kętrzyn służebnościami gruntowymi i przesyłu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kętrzyn następować będzie w związku z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w szczególności budową dróg. Nabywanie nieruchomości będzie następowało poprzez: zakup, zamianę, komunalizację, wywłaszczenie oraz inne formy nabycia przewidziane prawem np. zasiedzenie. Niezbędne jest również nabywanie nieruchomości w celu uregulowania granic dróg gminnych.

W latach 2023-2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – zależy to od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz od budżetu Gminy.

Ponadto przewiduje się:

- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Kętrzyn (np. wznawianie granic, rozgraniczenia, połączenia działek);
- oddanie w trwały zarząd podległym jednostkom organizacyjnym Gminy Kętrzyn w tym jednostkom oświaty, na cele związane z ich działalnością.

b) Poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszt wyceny, podziałów nieruchomości, sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe, publikacji informacji w prasie, koszty remontowe oraz związane z dokonywaniem przeglądów szeroko rozumianym budowlanych.

W roku 2023 planuje się tytułem gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zrealizować ogółem wydatki w wysokości 190 554,00 zł, w tym:

Lp.	Cel wydatków	Wydatki 2023r
1	Wydatki dotyczące: -wyceny nieruchomości	30 000,00 zł
	- usługi geodezyjne	20 000,00 zł
	-opłaty notarialne i sądowe	7 000,00 zł
2	Wydatki na wykup gruntów oraz odszkodowanie za grunty przejęte z mocy prawa	1 431,00 zł

W latach 2023-2025 planuje się utrzymanie wydatków z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Kętrzyn na podobnym poziomie jak w 2022 roku.

c) Wpływów osiągalnych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Kętrzyn oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy oraz użytkowania;

Lp.	Sposób udostępniania nieruchomości	Wpływy		
		2023r.	2024r.	2025r.
1	Użytkowanie wieczyste	1 492,33 zł	1 492,33 zł	2 000,00 zł
2	Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

Wpływy osiągalne z tytułu za użytkowanie wieczyste nieruchomości gminy oddanych w użytkowanie wieczyste mogą się również systematycznie zmniejszać, z powodu zmniejszenia się gruntów oddanych w użytkowanie w skutek dokonywanych przekształceń

przez użytkowników wieczystych dla części działek prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

e) Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Kętrzyn oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Kętrzyn.

Art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mówi, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, w związku z czym w latach 2024-2025 nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W latach 2024-2025 planowana jest aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Nie planuje się wpływów opłat z tytułu ustanowionego trwałego zarządu na nieruchomościach gminy dla podmiotów prowadzących działalność oświatową z uwagi, na zwolnienie ustawowe wynikające z art. 6 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych z dnia 27 października 2017 r. - placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową.

3. Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Kętrzyn.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kętrzyn ma na celu poprawę oraz racjonalizację wykorzystania zasobu do celów prowadzenia zadań własnych Gminy i zleconych oraz zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej.

W ramach programu za najważniejsze i najistotniejsze cele uznaje się:

- posiadanie nieruchomości, które można przeznaczyć na realizację zadań własnych i zleconych gminy,
- dążenie do posiadania oferty nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – przemysłową oraz mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w celu umożliwienia udostępnienia nieruchomości nabywcom,
- udostępnienie nieruchomości w formie dzierżawy lub najmu, aportu,
- racjonalizację opłat i czynszów.

Racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonych na utrzymanie i udostępnianie gminnego zasobu nieruchomości.

Cele programu zamierza się osiągnąć poprzez:

- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości znajdujących się w zasobie gminnym pod cele służące realizacji zadań własnych i zleconych, mieszkaniowych i usługowo – przemysłowych,
- współpracę z jednostkami samorządowymi i Skarbu Państwa posiadającymi na terenie Gminy Kętrzyn nieruchomości,
- uzbrajanie nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej oraz współpracę z podmiotami, które są za ich budowę i utrzymanie odpowiedzialne,
- nabywanie nieruchomości do zasobu na cele realizacji zadań własnych Gminy,
- zbywanie atrakcyjnych inwestycyjnie nieruchomości, które są zbędne dla Gminy z uwagi na realizację zadań publicznych,
- pozyskanie środków finansowych zewnętrznych zarówno ze źródeł finansowania krajowego i zagranicznego.

Realizacja zagospodarowania nieruchomości zasobu nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych oraz wieloletniej prognozy finansowej. Z uwagi na dynamiczne zmiany na rynku nieruchomości oraz powiązanie nakładów inwestycyjnych od pozyskania zewnętrznych środków finansowych konkretyzacja zamierzeń inwestycyjnych będzie następowała w poszczególnych uchwałach budżetowych.

Przewidywane pozostałe wpływy

Opis	Plan na 2023 r.	Plan na 2024 r.	Plan na 2025 r.
Dzierżawa gruntów i najem budynków gospodarczych i lokali użytkowych	168 582,38 zł	180 000,00 zł	200 000,00 zł
Dochody z opłat za korzystanie z dróg gminnych	33 931,46 zł	35 000,00 zł	40 000,00 zł

W Ó J T
mgr inż. Paweł Bobrowski

