

Załącznik  
do Zarządzenia Nr 6/2022

Wójta Gminy Piecki

z dnia 04 stycznia 2022 r.

**Plan wykorzystania  
zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Piecki  
oraz oddanych w użytkowanie wieczyste – na lata 2022 - 2024**

**I. Podstawa prawna.**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2021 r. poz. 1899). Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę dotyczącą:
  - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu;
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy 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.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na 2022 r., 2023 r. i 2024 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## **II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

## **III. Zestawienie mienia gminnego wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.**

Ogólna powierzchnia mienia komunalnego wynosi 444,0382 ha w tym:

- 21,1941 ha - użytkowanie wieczyste,
- 235,0463 ha – pozostałe grunty,
- 187,7978 ha – drogi.

## **IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Piecki.**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2022–2024 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 z późn.zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tj. Dz. U. 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje.

W latach 2022–2024 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W 2022 r. planowane jest nabycie nieruchomości na powiększenie cmentarza komunalnego w miejscowości Piecki. Zaplanowany koszt z tym związany wyniesie 735 000,00 zł.

## **V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.**

### **1) Zbywanie nieruchomości**

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W latach 2022-2024 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

#### **a) w drodze przetargu nieograniczonego:**

- sprzedaż nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (20 działek);
- sprzedaż nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą (2 działki znajdujące się na terenie Podstrefy Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej).

#### **b) w drodze bezprzetargowej:**

- sprzedaż udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej związanego ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na rzecz najemców. Prognozuje się, że liczba sprzedanych lokali będzie wynosiła: w 2022 r. – 1; w 2023 r. – 1; w 2024 r. – 0;
- sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległych (6 działek);
- sprzedaż gruntu na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego - szt. 4.

W latach 2022–2024 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Piecki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

### **2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

a) W roku 2022 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych. Na podstawie analizy wniosków złożonych w latach wcześniejszych szacuje się, iż przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będą ok. 2 nieruchomości.

b) Zakłada się, iż w latach 2023–2024 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie zbliżonym do roku 2022.

### **3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.**

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne, będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

W latach 2022-2024 przewiduje się do oddanie w trwały zarząd nieruchomości związanej z działaniem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pieckach.

Dzierżawa gruntów stanowiących własność Gminy Piecki na koniec 2021 roku obejmowała 48 umowy (pod działalność handlową, ogrody przydomowe, rolne i inne).

Program gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na lata 2022–2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw oraz przewiduje się również wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Gminy Piecki w ramach realizacji wniosków w sprawie ich dzierżawy.

### **VI. Wydatki związane 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 wyniosą w 2022 r. ok 70 tys. zł. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości oraz ustalania opłat za przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży;
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych. Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

### **VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.**

#### **1) Wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste, trwały zarząd oraz służebności gruntowe w latach 2022–2024:**

Prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu wyniosą ok. 70 000,00 zł.

W latach 2022-2024 przewiduje się spadek wpływów z uwagi na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego lub nabycie na własność.

Prognoza wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd oraz służebności gruntowe w latach w zł		
2022 r.	2023 r.	2024 r.
70 000,00	60 000,00	50 000,00
Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach w zł		
2022 r.	2023 r.	2024 r.
0	0	0

## 2) Dochody z najmu i dzierżawy:

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 96 300,00 zł

W latach 2023-2024 szacuje się wzrost dochodów w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług o około 1,5 %. Prognozowane wpływy z tytułu dzierżawy i najmu będą się kształtować wg poniższej tabeli.

Prognoza wpływów z tytułu dzierżaw i najmu w zł		
2022 r	2023 r.	2024 r.
96 300,00	97 500,00	99 000,00

## 3) Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

Prognozowane wpływy z tytułu nabycia prawa własności z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w zł			
Rodzaj nieruchomości	Rok		
	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Nieruchomości gruntowe	50 000,00	50 000,00	40 000,00
SUMA	70 000,00	70 000,00	60 000,00

## 4) Dochody ze sprzedaży nieruchomości:

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 1 400 000,00 zł. Do sprzedaży zostaną wystawione m.in. nieruchomości w Podstrefie Piecki Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w miejscowościach: Piecki, Dłużec, Krutyń, Goleń.

W latach 2023-2024 szacuje się wzrost dochodów w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług o około 1,5 %. Prognozowane wpływy z tytułu sprzedaży będą się kształtować wg poniższej tabeli.

Prognoza wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości w zł		
2022 r.	2023 r.	2024 r.
1 400 000,00	1 420 000,00	1 440 000,00

### Podsumowanie

Prognozy wpływów w zł				
Lp.	Tytuł prawny dochodu	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, trwałe zarząd oraz służebności gruntowe w latach w zł	70 000,00	60 000,00	50 000,00
2.	Dochody z dzierżaw i najmu	96 300,00	97 500,00	99 000,00
3.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	70 000,00	70 000,00	60 000,00
4.	Dochody ze sprzedaży nieruchomości	1 400 000,00	1 420 000,00	1 440 000,00
SUMA		1 636 300,00	1 647 500,00	1 649 000,00

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada spadek dochodów z tytułu prawa użytkowania wieczystego oraz wzrost z tytułu nabycia prawa własności nieruchomości. Dochody z tytułu dzierżaw i najmu będą utrzymywały się na podobnym poziomie.

Prognozuje się, że wysokość dochodów wyniesie: w 2022 r.- 1 636 300,00 zł, w 2023 r - 1 647 500,00 zł, a w 2024 r. - 1 649 000,00 zł.

Wójt

/-/ Agnieszka Kurczewska