

**ZARZĄDZENIE NR ORG.0050.274.2021
WÓJTA GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 13 września 2021 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny
na lata 2021-2023.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.¹⁾), zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2021-2023, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Wójta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

mgr Krzysztof Marcinowicz

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551 i 1561.

Załącznik do zarządzenia Nr ORG.0050.274.2021

Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 13 września 2021 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY NA LATA 2021-2023.

1. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny, określający główne kierunki działań Gminy, sporządzony został w oparciu o art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości 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 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości 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.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) do 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 Juchnowiec Kościelny gospodaruje Wójt Gminy Juchnowiec Kościelny, w szczególności poprzez:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 2) zapewnianie wyceny tych nieruchomości;
- 3) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 5) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- 6) wdzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 7) podejmowanie 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 spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 8) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- 9) sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- 10) przygotowywanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych;
- 11) dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;

12) wyposażanie nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz uchwałami podejmowanymi w związku z gospodarowaniem nieruchomościami.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Juchnowiec Kościelny wykazane w geodezyjnej ewidencji gruntów

Lp.	Rodzaj gruntu	Powierzchnia w ha
1.	Użytki rolne	63,0
2.	Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	13,0
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	333,0
4.	Nie użytki	7,0
5.	Tereny różne	1,0
ogółem		417,0

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wykazane w geodezyjnej ewidencji gruntów

Lp.	Rodzaj gruntu	Wyszczególnienie podmiotów, którym przekazano grunt w użytkowanie wieczyste	
		Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób
		Powierzchnia w ha	
1.	Użytki rolne	2,0	9,0
2.	Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	-	2,0
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	3,0	10,0
4.	Nie użytki	-	4,0
5.	Razem	5,0	25,0
ogółem			30,0

4. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd oraz obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Nieruchomości gminne mogą być przekazywane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego na cele publiczne w formie umowy darowizny.

W latach 2021-2023 nieruchomości z zasobu gminnego będą udostępniane na dotychczasowych zasadach. Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków, a także kontynuację działań związanych z obserwowanym w Gminie Juchnowiec Kościelny trendem do trwałego rozdysponowania nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań Gminy.

5. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Juchnowiec Kościelny będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz ze wszelkimi obciążeniami osób trzecich, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych wydanych:
 - a) z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) - podziały pod drogi publiczne na wniosek właściciela;
 - b) z art. 12 ust.4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm.);
- 4) innych czynności prawnych tj. pierwokup, zasiedzenie, spadek itp.

Konieczność pozyskania nieruchomości oceniana jest w kontekście celu publicznego lub zadań własnych Gminy, zdefiniowanych w przepisach:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.) - zajęcia pod drogi publiczne na mocy art. 73,
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 t.j.),
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540 t.j.),
- uchwały Nr XXII/147/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2008 r. Nr 170, poz. 1656; z 2009 r. Nr 93, poz. 1016; z 2016 r., poz. 2785),

a także ustaleń zawartych w planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Juchnowiec Kościelny.

Podstawowym trybem nabywania gruntów do zasobu w okresie 2021-2023 będzie wykup w drodze umów cywilnoprawnych. Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

Wielkość powierzchni jaka w ciągu obowiązywania planu może przejść do zasobu uzależniona jest m. in. od czasu trwania postępowań administracyjnych oraz od środków finansowych w budżecie Gminy.

6. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu związane jest z ponoszeniem kosztów przez Gminę Juchnowiec Kościelny. W szczególności są to koszty podziałów geodezyjnych, wycen nieruchomości, ogłoszeń prasowych i inne wydatki związane z koniecznością pozyskania dokumentacji.

Na pokrycie tych wydatków w budżecie Gminy Juchnowiec Kościelny na 2021 r. zabezpieczono kwotę 160.000,00 zł. W latach 2022-2023 prognozowany budżet na powyższe wydatki będzie kształtował się na poziomie przewidywanego wykonania budżetu z 2021 r. przy uwzględnieniu dodatkowych potrzeb do realizacji w tych latach.

7. Prognoza poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu

W budżecie Gminy Juchnowiec Kościelny na 2021 r. zabezpieczono środki finansowe w kwocie 1.877.848,00 zł - na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu i ponoszone między innymi z tytułu:

- 1) wydzielenia pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.),

2) zakupu gruntów w drodze umowy cywilnoprawnej, w tym nabycia w trybie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm).

Przewiduje się, że w latach 2022-2023 wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, o których mowa powyżej, będą kształtowały się na poziomie 2021 r., przy założeniu, że ilość inwestycji gminnych nie ulegnie zmianie.

8. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny oddanych w użytkowanie wieczyste, z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat (w zł)		
w 2021 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	62.000,00 zł
2.	z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	3.910,75 zł
3.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2022 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	62.000,00 zł
2.	z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	3.910,75 zł
3.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2023 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	62.000,00 zł
2.	z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	3.910,75 zł
3.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-

W budżecie na 2021 r. oszacowano uzyskanie dochodu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 62.000,00 zł. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2021 r., jednak wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie z wnioskami, składanymi przez użytkowników wieczystych lub wskutek zmian przepisów prawa.

9. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny.

Ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Juchnowiec Kościelny przeprowadzona została w 2020 r.. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wysokość ww. opłat podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W związku z powyższym w najbliższych latach nie przewiduje się kompleksowej aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, a jedynie możliwe pojedyncze aktualizacje mogące wyniknąć na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej. W ostatnim roku obowiązywania planu, decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości. Pomimo przewidywanych pojedynczych aktualizacji, zakłada się stały poziom dochodów. Powyższe założenie przyjęto uwzględniając możliwość złożenia, przez użytkowników wieczystych, wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zmian przepisów prawa oraz dość stabilny poziom cen nieruchomości.

10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Juchnowiec Kościelny gospodaruje zasobem nieruchomości, w oparciu o zasady racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej zgodnie z przepisami z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) oraz przepisami uchwalonej na jej podstawie uchwały Nr XXII/147/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2008 r. Nr 170, poz. 1656; z 2009 r. Nr 93, poz. 1016; z 2016 r., poz. 2785).

Nieruchomości nabyte na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 z późn. zm) oraz na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) przeznaczone będą pod realizację dróg publicznych.

W okresie 2021-2023 kontynuowany będzie dotychczasowy, sprawdzony już sposób wykorzystania nieruchomości, określony potrzebami budżetowymi w poszczególnych latach przez Radę Gminy, będących przedmiotem umów najmu, dzierżawy lub sprzedaży.