

ZARZĄDZENIE Nr 463.2023
WÓJTA GMINY JELENIEWO
z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie planu wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości na lata 2024-2026

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

§ 1

Zatwierdza się plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości na lata 2024-2026, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu zagospodarowania przestrzennego i ochrony środowiska.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY JELENIEWO
KAZIMIERZ URYNOWICZ

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 463.2023
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Jeleniewo na lata 2024-2026

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Jeleniewo.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i plan ten zawiera w szczególności:

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Jeleniewo oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości z 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 Jeleniewo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Jeleniewo,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Jeleniewo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Jeleniewo.
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Jeleniewo zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Jeleniewo oddanych w użytkowanie wieczyste:

28 grudnia 2023 r. Gmina Jeleniewo była właścicielem gruntów o powierzchni łącznej 191,2517, w tym:

Lp.	Obręb	Powierzchnia ogólna [ha]	Drogi [ha]	Pozostałe grunty [ha]
1.	Bachanowo	6,8527	5,5836	1,2691
2.	Błaskowizna	5,9117	5,304	0,6077
3.	Białorogi	4,3276	2,7232	1,6044
4.	Czajewszczyzna	3,6667	3,6667	0
5.	Czerwone Bagno	3,9003	3,5032	0,3971
6.	Gulbieniszki	4,0934	2,7962	1,2972

7.	Hultajewo	3,4749	3,3507	0,1242
8.	Ignatówka	1,3352	1,3352	0
9.	Jeleniewo	14,5831	7,8434	6,7397
10.	Kazimierówka	7,7711	1,8697	5,9014
11.	Krzemianka	4,2271	4,186	0,0411
12.	Leszczewo	9,9412	9,3793	0,5619
13.	Łopuchowo	7,0204	5,5792	1,4412
14.	Malesowizna	12,2991	10,7692	1,5299
15.	Okragłe	4,0534	3,6392	0,4142
16.	Podwysokie Jeleniewskie	5,4599	4,6947	0,7652
17.	Prudziszki	9,2563	7,4688	1,7875
18.	Rutka	6,8819	6,5251	0,3568
19.	Rychtyn	3,5176	3,5176	0
20.	Sidorówka	5,0156	4,8493	0,1663
21.	Sidory	4,0152	3,7633	0,2519
22.	Sidory Zapolne	1,1456	1,1456	0
23.	Suchodoły	2,6462	2,6462	0
24.	Sumowo	1,6837	1,6255	0,0582
25.	Szeszupka	1,6979	1,5831	0,1148
26.	Szurpiły	9,5170	7,9767	1,5403
27.	Ścibowo	2,5812	2,468	0,1132
28.	Udryn	10,7149	6,4482	4,2667
29.	Udziejek	6,7103	5,2535	1,4568
30.	Wodziłki	9,3302	8,1291	1,2011
31.	Wołownia	6,3118	5,3995	0,9123
32.	Zarzecze Jeleniewskie	4,7992	4,078	0,7212
33.	Żywa Woda	6,5093	6,0945	0,4148
	Razem	191,2517	155,196	36,0562

Rozdysponowanie nieruchomości:

1. Trwały zarząd:

- 1) Działka oznaczona numerem geodezyjnym **305/3** o powierzchni 0,0699 ha położona w obrębie **Szurpiły** gm. Jeleniewo, zabudowana stacją wodociągową wraz z infrastrukturą (studnia głębinowa i hydrofornia);
- 2) Działki oznaczone numerami geodezyjnymi **44/6** o powierzchni 0,2623 ha, **51/1** o powierzchni 0,0939 ha położone w obrębie **Gulbieniszki**, zabudowane stacją wodociągową z infrastrukturą (dwie studnie głębinowe oraz hydrofornia);
- 3) Działki oznaczone numerami geodezyjnymi **252/2** o powierzchni 0,0206 ha, **253/4** o powierzchni 0,0170 ha położone w obrębie **Szurpiły**, zabudowane stacją wodociągową z infrastrukturą (dwie studnie głębinowe oraz hydrofornia);

- 4) Działki oznaczone numerami geodezyjnymi **15/9, 26/5, 26/8** o łącznej powierzchni 0,21308 ha oraz znajdujące się na niej budynki i urządzenia wykorzystywane na potrzeby ujęcia wiejskiego wody, których współwłaścicielami w udziałach po ½ są Gmina Jeleniewo i Gmina Szypliszki oraz działka **26/4** o powierzchni 0,0681 ha (wyłączna własność Gminy Jeleniewo). Nieruchomości położone w obrębie **Białorogi**;

2. Dzierżawa, w tym dzierżawa wieloletnia (powyżej 3 lat):

- działki ozn. nr. geod.: 28/2, 29/2 obręb Białorogi – dzierżawa do 01 stycznia 2025 roku;

W grudniu 2023 roku na okres 3 lat (lata 2024-2026) przeznaczono do dzierżawy następujące grunty:

Lp.	Położenie nieruchomości	Nr działki	Powierzchnia nieruchomości w ha
1.	Udryn	142/2	2,1827
2.	Udryn	141	1,1959
3.	Udziejek	56	0,7262
4.	Wodziłki	160	0,0991

3. Użytkowanie wieczyste

- działki ozn. nr. geod.: 388/7, 388/10 obręb Jeleniewo

- działka ozn. nr. geod.: 282/2 obręb Jeleniewo

4. Użyczenie:

- część nieruchomości ozn. nr. geod. 253/2 o powierzchni 0,0100 ha, w celu zamontowania elementów infrastruktury tj. zewnętrznej lunety widokowej do obserwacji okolic Zamkowej Góry i tablicy transparentnej 3D z widokiem szurpilskiego zespołu archeologicznego, w ramach realizacji przez Powiat Suwalski projektu pt. „Transgraniczne dziedzictwo rodu Paców bazą wspólnego rozwoju turystycznego”

PROGNOZA DOTYCZĄCA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU

Nabywanie nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Jeleniewo w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę, darowiznę.
2. Komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie 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 ze zm.)
3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.), na podst. art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), na podst. 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 2023 r. poz. 162 z późn. zm.).
4. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Jeleniewo z mocy prawa. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane do realizacji inwestycje. Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości, w szczególności będących we władaniu bądź samoistnym posiadaniu Gminy Jeleniewo, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu w latach 2024-2026 będzie się powiększać. Trudna do określenia jest powierzchnia nieruchomości, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu, zależy to m.in. od czasu trwania postępowań min. podziałów działek prowadzonych jednostki samorządu terytorialnego oraz od zaplanowanych środków w budżecie gminy.

Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości Gminy Jeleniewo

Zbywanie nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych. Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Gminy Jeleniewo wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2024-2026 przewiduje się podobne dochody budżetowe z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do okresu 2011-2023. Ewentualne różnice zależne będą głównie od intensywności procesu sprzedaży, zainteresowania na rynku oraz liczby wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W latach 2024-2026 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. działka ozn. nr. geod. 26/5 o pow. 0,7303 ha obręb Malesowizna, gm. Jeleniewo,

2. działka ozn. nr. geod. 26/7 o pow. 0,3873 ha obręb Malesowizna, gm. Jeleniewo.
3. inne działki, dla których Rada Gminy Jeleniewo podejmie odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie nieruchomości.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu.

Oddanie w dzierżawę:

Na lata 2024-2026 oddano w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 4,2039 ha. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżawy.

Oddanie w użyczenie:

Gmina Jeleniewo może oddawać nieruchomości w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Na dzień 28 grudnia 2023 roku obowiązywała 1 umowa użyczenia części nieruchomości gruntowej.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w użyczenie lokali w latach 2024-2026. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia.

PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU ORAZ UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach wyniosą:

Rodzaj wydatku	Lata		
	2024	2025	2026
Wycena nieruchomości, zmiana klasyfikacji gruntów	7.000	8.000	8.000
Usługi geodezyjne (podziały, mapy prawne, tyczenie)	12.000	14.000	15.000
Opłaty notarialne i sądowe (wpisy, odpisy z ksiąg wieczystych, opłaty za urządzenie ksiąg, koszty sądowe)	14.000	19.000	20.000
Opłaty na ogłoszenia prasowe o wykazach nieruchomości i przetargach oraz inne	2.000	3.000	3.000
Pozostałe opłaty (np. opłaty za wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów)	5.000	6.000	6.000
Razem	40.000	50.000	52.000

Kwoty powyższe nie obejmują kosztów zakupu działek. Koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, corocznie dokonuje się wypłat odszkodowań za nieruchomości, które w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości z uwagi na ich przeznaczenie pod drogi publiczne gminne, przeszły z mocy samego prawa na rzecz Gminy Jeleniewo. Średnioroczny koszt pozyskania gruntów na drogi i odszkodowań sięga ok. 30.000,00 zł. Ilość dokonywanych podziałów oraz powierzchnia gruntów już przejętych, za które nie wypłacono jeszcze odszkodowania wskazuje, że koszty te w kolejnych latach będą ulegały zwiększeniu.

Planowane jest nabycie w drodze umów notarialnych na cele drogowe:

1. działek pod drogę gminną w miejscowości Ścibowo;
2. działek pod drogę gminną w miejscowości Sidory Zapolne;

Wysokość wydatków w latach 2024 – 2026 będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej oraz ilości realizowanych zadań (budowa dróg gminnych) w trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 162 z późn. zm.). W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie będzie możliwe dopiero po przesunięciu środków na w/w zadania w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GMINY JELENIEWO ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI GMINY, DZIERŻAW, NAJMU

Lp.	Sposób udostępnienia nieruchomości	Wpływy		
		2024	2025	2026
1.	Użytkowanie wieczyste	3.315,00 zł	3.315,00 zł	3.315,00 zł
2.	Trwały zarząd	2.234,55 zł	2.234,55 zł	2.234,55 zł

Z tytułu zawartych umów dzierżawy planuje się następujące wpływy:

- wpływy z tytułu umów dzierżawy ok. 12.000 zł brutto/rok

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Jeleniewo oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Jeleniewo

Z uwagi na fakt, że wartości działek po przeprowadzonej w ciągu ostatnich trzech lat aktualizacji nie uległy zmianie w sposób znaczący, kolejne aktualizacje wartości nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zostaną sporządzone po stwierdzeniu znacznego wzrostu wartości cen nieruchomości na rynku lokalnym.

PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY JELENIEWO

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Jeleniewo w latach 2024-2026 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości na podstawie decyzji Wójta Gminy Jeleniewo. Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie na podstawie odrębnych zarządzeń Wójta Gminy Jeleniewo. Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Jeleniewo odbywać się będzie w sposób zgodny z założeniami niniejszego Planu oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawnymi. Zmiana zagospodarowania nieruchomości komunalnych związana będzie w szczególności z realizacją zadań gminy, w tym zadań inwestycyjnych przewidzianych do wykonania w uchwale budżetowej i wieloletnich planach inwestycyjnych.