



BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN

Zarządzenie Nr 16/2022
BURMISTRZA MIASTA KĘTRZYN
z dnia 25 stycznia 2022 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2022-2024

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, Dz. U. z 2021, poz. 1834), oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, Dz. U z 2021, poz. 815) **Burmistrz Miasta Kętrzyn zarządza co następuje:**

§1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2022-2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wykona Burmistrz Miasta Kętrzyn.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ MIASTA
Ryszard Niedziółka

Sporządziła:
Katarzyna Jezierska

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2022 - 2024

Rozdział I

Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Kętrzyn. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a w szczególności miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział II

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

1. W zasobie Gminy Miejskiej Kętrzyn na dzień 31.12.2021 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 292,81 ha, z tego:
 - 1) grunty położone w granicach administracyjnych miasta – 256,43 ha
 - 2) grunty położone poza granicami administracyjnymi miasta w miejscowościach Gałwuny, Jeżewo, Kolonia Gnatowo, Nowa Wieś Kętrzyńska, Nowa Wieś Mała, Radawiec Duży, Trzy Lipy – 36,15 ha
 - 3) grunty, co do których Gmina posiada udział w granicach administracyjnych miasta – 2,72 ha
 - 4) grunty, co do których Gmina posiada udział poza granicami administracyjnymi miasta – 0,11 ha
2. Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 129,10 ha, z tego:
 - 1) grunty położone w granicach administracyjnych miasta – 127,22 ha
 - 2) grunty położone poza granicami administracyjnymi miasta – 1,88 ha
3. Przeznaczenie i zagospodarowanie w granicach miasta:
 - 1) tereny zabudowane (B, Bi, Bz, Bp) – 118,37 ha

- 2) tereny przemysłowe (Ba) - 9,58 ha
- 3) tereny komunikacyjne (dr, Ti, Tp) – 87,32 ha
- 4) grunty leśne zadrzewione, zakrzewione (Ls, Lz)– 9,91 ha
- 5) użytki rolne (R, Ł, Ps)– 150,87 ha
- 6) grunty pod wodami (Wp) – 8,20 ha
- 7) nieużytki i tereny różne (N, Tr) – 8,90 ha

Rozdział II

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu:

Sposób udostępnienia nieruchomości	2022 rok	2023 rok	2024 rok
Sprzedaż nieruchomości	1,50 ha	1,50 ha	1,50 ha
Dzierżawa nieruchomości	56,00 ha	56,00 ha	54, ha
Użytkowanie nieruchomości	0,51 ha	0,51 ha	0,51 ha
Trwały zarząd	16,83 ha	16,83 ha	16,83 ha
Użytkowanie	0,51 ha	0,51 ha	0,51 ha

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kętrzyn będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę, nieodpłatne przekazanie itp.,
- 2) komunalizacje - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek Gminy, 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 z późn. zm.),
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych w sprawie nabycia gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz U. z 2021, poz. 1899 ze zm.) oraz 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, ze zm.).

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu następować będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

Rozdział III

Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu winny kształtować się w wysokości około 100 000,00 zł rocznie. Wydatki uzależnione będą od potrzeb określonych w budżecie Gminy na poszczególne lata. Wyżej wymieniona kwota zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów wykupu (nabywania działek do zasobu) oraz koszty związane z gospodarowaniem zasobem min.:
- 1) sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wycen zbywanych nieruchomości i wszelkiego rodzaju ekspertyz;
 - 2) ogłoszenia w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy, sprzedaży i ogłoszeń o przetargach;
 - 3) usługi geodezyjne związane z podziałami nieruchomości oraz wznowieniem granic nieruchomości lub rozgraniczeniami nieruchomości komunalnych;
 - 4) koszty zakupu wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków;
 - 5) opłaty sądowe oraz koszty sporządzania umów notarialnych;
 - 6) koszty zaświadczeń i opłat skarbowych.

Ewentualne koszty zakupu działek będą określone w uchwale budżetowej oraz akcie notarialnym. Wysokość wydatków będzie zależna od kwot zaplanowanych w uchwale budżetowej. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie po przesunięciu środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty.

Zarówno w roku 2023 jak i 2024 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Rozdział III

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

	2022	2023	2024
Trwały zarząd	14 000,00 zł	14 000,00 zł	14 000,00 zł
Użytkowanie	1 050,00 zł	1 050,00 zł	1 050,00 zł
Użytkowanie wieczyste i opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego	330 000,00 zł	440 000,00 zł	460 000,00 zł

W latach 2022 - 2024 przewiduje się zwiększenie wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w związku z częściowym przeprowadzeniem aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste w 2021 r. i planowaną na 2022 r. dalszą aktualizacją opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Uzyskane wpływy za użytkowanie wieczyste gruntu uzależnione będą również od sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych oraz skutków ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów, w tym uiszczenie jednorazowych opłat przekształceniowych.

Rozdział IV

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W poprzednich latach przeprowadzono częściową aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W 2022 r. przewiduje się dalszą aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste.

W latach 2022 - 2024 nie przewiduje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Rozdział V

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. W ramach programu zagospodarowania nieruchomości za najistotniejsze cele uznaje się:
 - 1) zagospodarowanie nieruchomości gminy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych,
 - 2) udostępnienie nieruchomości zasobu poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - 3) kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżaw i najmu. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób będą zbywane, oddawane w dzierżawę i użyczenie. Umowy będą obejmować wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań własnych gminy,
 - 4) zagospodarowanie nieruchomości gminnych zgodnie z założeniami określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 5) wyłączenie ze sprzedaży nieruchomości gminnych niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności gruntów i obiektów użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędnych dla realizacji inwestycji gminnych, szczególnie z zakresu mieszkalnictwa

komunalnego, obiektów oświatowych, sportowych oraz infrastruktury komunalnej. Ponadto wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości objęte trwałością projektów, w związku z pozyskaniem zewnętrznych środków finansowych na remonty,

- 6) zasilanie budżetu gminy środkami pochodzącymi ze sprzedaży lub innych form udostępniania nieruchomości.
2. Cele programu realizowane będą za pomocą niezbędnych środków i następujących czynności:
- 1) określanie wartości nieruchomości gruntowych wchodzących do zasobu, przede wszystkim nieruchomości przeznaczonych do zbycia,
 - 2) przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości, sposobu ich wykorzystania oraz podejmowania niezbędnych czynności do zabezpieczania nieruchomości pozostających w zasobie,
 - 3) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi gminne,
 - 4) przekazywanie do dzierżaw gruntów, które nie są przeznaczane na inne cele,
 - 5) przeprowadzanie analiz gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z realizacją inwestycji miejskich,
 - 6) wyznaczenie do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości, które nie mogą być zagospodarowane jako samodzielne nieruchomości,
 - 7) sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości, które zgodnie z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele publiczne lub nie są niezbędne pod potrzeby własne gminy.

Powyższy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Kętrzyn przedstawia i nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie, formie i warunkach jej zagospodarowania, będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne i ekonomiczne. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zapisami w uchwale budżetowej, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i planach inwestycyjnych.