

**ZARZĄDZENIE NR ORG.0050.301A.2017
WÓJTA GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 29 grudnia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny
na lata 2018-2020.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹⁾) 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 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny na lata 2018-2020, 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⁾ Zm. poz. 2232

²⁾ Zm. poz. 2260, z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1595 i 2375

INSPEKTOR
mgr inż. Anna Płońska

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
BL-621
czytelny podpis

Załącznik do zarządzenia Nr ORG.0050.301A.2017

Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 29 grudnia 2017 r.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY NA LATA 2018-2020.

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 2016 r., poz. 2147 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 2016 r., poz. 2147 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 katastrem 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) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie 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	330,0
4.	Nieużytki	7,0
5.	Tereny różne	1,0
ogółem		414,0

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	3,0	9,0
2.	Grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	-	2,0
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	3,0	10,0
4.	Nieużytki	-	4,0
5.	Razem	6,0	25,0
ogółem		31,0	

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 2018-2020 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 2016 r., poz. 2147 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 2017 r., poz. 1496);
- 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 2016 r., poz. 2147 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 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r., poz. 201 z późn. zm.),
- 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 2018-2020 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 2018 r. zabezpieczono kwotę 233.050,00 zł. W latach 2019-2020 prognozowany budżet na powyższe wydatki będzie kształtował się na poziomie przewidywanego wykonania budżetu z 2018 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 2018 r. zabezpieczono środki finansowe w kwocie 1.926.698,00 zł - na wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu i ponoszone między innymi z tytułu:

- 1) wydzielania pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 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 2017 r., poz. 1496).

Przewiduje się, że w latach 2019-2020 wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, o których mowa powyżej, będą kształtowały się na poziomie 2018 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 oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Juchnowiec Kościelny.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat (w zł)		
w 2018 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	68.000,00 zł
2.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2019 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	68.000,00 zł
2.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-
w 2020 r.		
1.	z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	68.000,00 zł
2.	z tytułu trwałego zarządu nieruchomości	-

W budżecie na 2018 r. oszacowano uzyskanie dochodu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 68.000,00 zł. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2018 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 2008 r. Obserwując rynek nieruchomości na terenie Gminy Juchnowiec Kościelny należy stwierdzić, iż od czasu ostatniej aktualizacji trudno wskazać jakikolwiek jednoznaczny trend zmiany cen rynkowych w czasie, dlatego też nie dokonywano aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych. 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 2018 r. nie przewiduje się kompleksowej aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, a jedynie możliwe pojedyncze aktualizacje mogące wynikać na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej lub z urzędu. W kolejnych latach obowiązywania planu decyzja o aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zostanie podjęta po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości. Pomimo przewidywanych w 2018 r. 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 2016 r., poz. 2147 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 2017 r., poz. 1496) oraz na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) przeznaczane będą pod realizację dróg publicznych.

W okresie 2018-2020 kontynuowany będzie dotychczasowy, sprawdzony już sposób wykorzystania nieruchomości, określony potrzebami budżetowymi w poszczególnych latach przez Radę Gminy, będących przedmiotem umów najmu, dzierżawy lub sprzedaży.

