

Zarządzenie Nr 5/2023
Wójta Gminy Łukta
z dnia 25 stycznia 2023 roku

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Gminy Łukta na lata 2023 – 2025

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) **Wójt Gminy Łukta zarządza, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łukta na lata 2023 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Nadzór i wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Kierownika Referatu Gospodarki Terenowej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.

Wójt Gminy Łukta



Robert Malinowski

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łukta na lata 2023 – 2025

I. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ww. ustawy do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Łukta gospodaruje wójt w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości;
- wydierżawianie, 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 wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 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;
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości;
- przygotowywanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on 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 nabywania nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łukta opracowuje się na lata 2023 – 2025.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie 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 podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

II. Mienie Gminy Łukta

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Łukta i obejmuje:

- zasób Gminy – 269,7974 ha (załącznik nr 1 do Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości)
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste – 1,01 ha (Tabela 1)

Lp.	Dz. ew.	Obręb	WARTOŚĆ	Powierzchnia/ pow.użytk.bud.	Sposób zagospodarowania
1.	98/3	Wynki	36 900,00 zł	0,0913 ha	działka budowlana
2.	47/4	Pelnik	19 990,00 zł	0,0400 ha	działka budowlana
3.	294/25	Łukta	32 480,00 zł	0,0679 ha	działka budowlana
4.	532	Łukta	33 250,00 zł	0,0695 ha	działka budowlana
5.	88/60	Kotkowo	20 400,00 zł	0,0473 ha/52 m2	domek letniskowy
6.	88/1	Kotkowo	30 730,00 zł	0,0729 ha	działka letniskowa
7.	88/62	Kotkowo	18 200,00 zł	0,0422 ha/46 m2	domek letniskowy
8.	88/49	Kotkowo	16 730,00 zł	0,0388 ha/39 m2	domek letniskowy
9.	88/43	Kotkowo	23 600,00 zł	0,0560 ha	działka letniskowa
10.	88/30	Kotkowo	23 600,00 zł	0,0560 ha	działka letniskowa

11.	88/25	Kotkowo	27 750,00 zł	0,0654 ha	działka letniskowa
12.	88/24	Kotkowo	29 800,00 zł	0,0707 ha/42 m ²	domek letniskowy
13.	114/1	Głędy	3 940,00 zł	0,0246 ha/122 m ²	handlowo-usług.
14.	179/1	Łukta	4 780,00 zł	0,01 ha/114 m ²	garaż gospodarczy
15.	182/1	Łukta	61 740,00 zł	0,14 ha/493 m ²	handlowo-usług.
16.	177/6	Łukta	31 570,00 zł	0,06 ha/753 m ²	handlowo-usług.
17.	177/9	Łukta	31 750,00 zł	0,06 ha	handlowo-usług.
18.	331/2 332/2	Łukta	50 721,88 zł 23 869,12 zł	0,2776 ha/688 m ²	przem./biurowy
19.	257/13	Łukta	198 462,00	0,97 ha/119 m ²	hydrofornia
20.	12/2	Mostkowo	25 055,00 zł	0,30 ha/122 m ²	hydrofornia

Tabela 1 Działki ewidencyjne oddane w użytkowanie wieczyste - stan na 1 stycznia 2023

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Łukta, wg stanu na dzień 1 stycznia 2023 roku, wynosi 268,7874 ha.

III. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łukta

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Łukta w latach 2023 – 2025 będzie następowało poprzez:

- kupno, darowiznę, zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy;
- nabywanie nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne np. wykonanie prawa pierwokupu, spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się regulację stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu, wejść do zasobu - uzależnione jest to od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych Gminy. W latach 2023 – 2025 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

IV. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Łukta

1. Zbywanie nieruchomości:

a) w latach 2023 - 2025 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu nieograniczonego za łączną kwotę szacowaną 1 150 000,00 zł (działki ewidencyjne, które powstaną po podziałach geodezyjnych po zmianie MPZP w miejscowości Wynki i Worliny oraz działki ewidencyjne nr: 321 obr. Łukta, 66 obr. Kotkowo i 67 obr. Kotkowo);

b) w latach 2023 – 2025 przewiduje się do zbycia nieruchomości w formie przetargu ograniczonego 4 nieruchomości: dwie położone w miejscowości Łukta, jedna w miejscowości Florczaki i jedna w miejscowości Plichta;

c) dopuszcza się zbycie innych nieruchomości w miarę potrzeb;

d) dopuszcza się sprzedaż w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem) oraz sprzedaż lokali.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

W latach 2023 – 2025 przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie następowało na podstawie składanych wniosków o przekształcenie.

3. Zamiana nieruchomości:

W latach 2023 – 2025 w miarę potrzeb przewiduje się zamianę gruntów ze Skarbem Państwa (działki ewidencyjne będące w zarządzie Państwowych Gospodarstw Leśnych – Lasów Państwowych).

4. Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy:

Nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy, najmu i użyczenia.

Plan gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2023 – 2025 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu oraz zawieranie nowych umów na podstawie składanych wniosków, oraz oddanie nieruchomości w trwały zarząd.

V. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

W budżecie na 2023 rok zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w następującej wysokości:

- wyceny nieruchomości – 9 500,00 zł,
- opracowania geodezyjne (podziały nieruchomości, wznowienia granic) – 12 500,00 zł,
- ogłoszenia w prasie – 12 500,00 zł,
- koszty dokumentacji np. wpisy w księgach wieczystych, wypisy z rejestru gruntów – 7 000,00 zł,
- akty notarialne – 8 000,00 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie 2022 roku. Jednak w kolejnych latach przewiduje się również zwiększenie wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy.

VI. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości:

1. Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego:

Na 2023 rok oszacowano uzyskanie dochodu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 24 530,00 zł. W kolejnych latach szacuje się osiągnięcie dochodu na poziomie 2023 roku, 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 ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2018 roku, a nowa opłata roczna obowiązywała od 2019 roku. W latach 2022 - 2025 nie przewiduje się dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Dochody z dzierżawy i najmu:

Na podstawie aktualnie obowiązujących w 2023 roku umów najmu planuje się uzyskać dochód na poziomie 165 300,00 zł. Natomiast na podstawie aktualnie obowiązujących w 2023 roku umów dzierżawy planuje się uzyskać dochód na poziomie 73 230,00 zł.

W latach 2023 – 2025 planuje się uzyskać dochody na poziomie 2022 roku i będą one uzależnione od składania nowych wniosków o dzierżawę lub najem, jak i składanych wniosków o przedłużenie aktualnie obowiązujących umów.

3. Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości będących w zasobie Gminy:

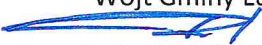
Zaplanowano sprzedaż działek na rok 2023 na łączną kwotę w wysokości 1 150 000,00 zł. Przewiduje się możliwość zbycia innych nieruchomości niż zaplanowane w zależności od składanych wniosków o sprzedaż, a cena będzie ustalana na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych.

VII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Łukta gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami 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.

Program zagospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2023 – 2025 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji gminnych inwestycji.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następowała zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.


Wójt Gminy Łukta
Robert Malinowski