

**Zarządzenie Nr 80/2014
Wójta Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 października 2014 r.**

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
Gminy Gietrzwałd na lata 2015-2017**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm. /, art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2014 poz. 518 ze zm. / **zarządzam**, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się "Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd na lata 2015-2017", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenie powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego, Drogownictwa, Nieruchomości i Ochrony Środowiska.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 r. i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Gietrzwałdzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

WÓJT

Mieczysław Ziolkowski

Załącznik nr 1
do Zarządzenia nr 80/2014
Wójta Gminy Gietrzwałd
z dnia 31 października 2014 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY GIETRZWAŁD
NA LATA 2015-2017**

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Gietrzwałd

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowany został w oparciu o przepisy art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2014 poz. 518 ze zm. /.

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

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Gietrzwałd 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 Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - d/ dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste.
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Jednym z podstawowych zadań gminy określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowe gospodarowanie tym zasobem.

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy i nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd uchwalona przez Radę Gminy Gietrzwałd uchwałą Nr IX/67/2011 z dnia 30.06.2011 r.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na :

1. ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
2. zapewnieniu wyceny nieruchomości,
3. sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
4. zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
5. współpracy z innymi organami,
6. zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
7. wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczeniu nieruchomości,
8. podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, m.in. w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku,
9. składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie mieniem ponadto polega na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste

a/ Nieruchomości gruntowe

Na dzień 31 lipca 2014 r. Gmina Gietrzwałd była właścicielem nieruchomości o powierzchni ogólnej 354,90 ha, w tym:

- 23,20 ha - tereny rolne
- 16,96 ha - tereny zielone
- 1,92 ha - lasy
- 204,63 ha - drogi
- 64,89 ha - grunty budowlane (zabudowane i niezabudowane)
- 1,37 ha - cmentarze
- 6,40 ha - boiska sportowe
- 23,07 ha - grunty pod oczyszczalnie ścieków i przepompownie
- 8,62 ha - grunty pozostałe
- 3,84 ha - wysypiska / zamknięte /

57,66 % nieruchomości gruntowych stanowią drogi a 18,28 % grunty budowlane, w znacznej części już zabudowane.

Na terenie gminy są cztery boiska sportowe (w Biesalu, Nagładach, Gietrzwałdzie i Unieszewie) oraz 2 kompleksy sportowe "Orlik" / przy szkołach podstawowych w Sząbruku i Biesalu /.

Od Nadleśnictwa Kudypy Gmina dzierżawi grunty przeznaczone na cele sportowo-rekreacyjne w miejscowościach : Gronity – część działki nr 3348/4 o pow. 0,90 ha, Naterki – część działki nr 3342/7 o pow. 0,20 ha i Łupstych – część działki nr 3229/8 o pow. 0,52 ha oraz od Nadleśnictwa Stare Jabłonki – część działki nr 253 o pow. 0,18 ha w Parwólkach.

Ponadto od Nadleśnictwa Kudypy Gmina wynajmuje budynek byłej hydrofornii i 0,12 ha terenu przyległego w Łupstychu z przeznaczeniem na świetlicę i cele sportowo-rekreacyjne. Od PKP S.A. w Olsztynie Gmina wynajmuje 2 wieże obronne mostu kolejowego na rzece Pasłęce w miejscowości Tomaryny.

b/ Gminny zasób mieszkaniowy

W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi :

- 6 budynków wielolokalowych / Biesal 21, Nagłady ul. Żurawia 21, Nagłady ul. Wiejska 20, Sząbruk ul. W. Steffena 14, Sząbruk ul. Jagodowa 30, Unieszewo 33 i Woryty 24, łącznie 21 lokali /
- 6 budynków jednorodzinnych / Biesal 15a, Gronity ul. Olsztyńska 17, Gronity ul. Gietrzwałdzka 22, Gronity ul. Gietrzwałdzka 24, Woryty 45 i Woryty 72 /.

Budynki są w 100 % własnością Gminy.

Ponadto Gmina posiada 4 lokale mieszkalne w budynkach użyteczności publicznej oraz 19 lokali w budynkach wielorodzinnych stanowiących współwłasność z osobami prywatnymi.

c/ Budynki i lokale użytkowe

- Gietrzwałdzki Ośrodek Kultury w Gietrzwałdzie,
- wiejskie domy kultury w Biesalu i w Sząbruku,
- klub wiejski w Unieszewie,
- świetlica w Gronitach,
- świetlica w Naterkach,
- 3 przedszkola (Biesal, Gietrzwałd i Sząbruk),
- 3 budynki szkolne - „podstawówka”(Biesal, Gietrzwałd, Sząbruk),

- budynek gimnazjum z salą sportową w Gietrzwałdzie,
- 6 remiz strażackich (Biesal, Gietrzwałd, Nagłady, Sząbruk, Woryty i Unieszewo),
- ośrodki zdrowia w Gietrzwałdzie, Biesalu i Sząbruku,
- budynek urzędu gminy,
- 3 lokale świetlic (w Pęglitach, Rapatach i Tomarynach),
- "Amfiteatr" z galerią wystawową i widownią w Gietrzwałdzie,
- "Domek Pracy Twórczej" w Gietrzwałdzie,
- 5 stacji uzdatniania wody / Łęguty, Gietrzwałd, Biesal, Unieszewo , Sząbruk /,
- 3 oczyszczalnie ścieków / Gietrzwałd, Biesal, Łęguty /.

d/ Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

W wieczyste użytkowanie oddanych jest 3,75 ha gruntów przeznaczonych na cele rekreacyjne / rekreacja indywidualna / i mieszkaniowe.

Wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste :

lp.	obręb	nr działki	pow. w m2
1	Gietrzwałd	94/5	697
2	Gietrzwałd	158/22	817
3	Gietrzwałd	106/14	1236
4	Gietrzwałd	240	817
5	Gietrzwałd	94/6	686
6	Gronity	59	417
7	Guzowy Piec	110/4	549
8	Guzowy Piec	71/5	501
9	Guzowy Piec	110/1	633
10	Sząbruk	282/86	504
11	Sząbruk	282/52	576
12	Sząbruk	282/102	480
13	Sząbruk	382	202
14	Sząbruk	383	202
15	Sząbruk	184/1	1500
16	Sząbruk	400	319
17	Unieszewo	88/1	950
18	Unieszewo	244/2	500
19	Unieszewo	244/1	763
20	Unieszewo	9	4900
21	Unieszewo	84/1, 84/2, 383/1- 383/4, 384, 385, 386, 387/1, 387/3, 387/4, 387/6, 387/7	17990

22	Woryty	17/4	194
23	Woryty	17/17	262
24	Woryty	17/19	227
25	Woryty	419	474
26	Woryty	428	303
27	Woryty	229/12	460
28	Woryty	17/10	133
29	Woryty	363	174

e/ Inne

Gmina Gietrzwałd posiada 278 udziałów po 500 zł każdy, w łącznej wartości 139.000 zł w Spółce Zakład Gospodarki Odpadami Komunalnymi Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie.

4. Prognozy

4 a/ Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W latach 2015-2017 nieruchomości z zasobu gminnego udostępniane będą na dotychczasowych zasadach, tj. udostępnienie następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, ewentualnie przekazanie w formie darowizny- zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

1. Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości następuje głównie w formie ustnych przetargów nieograniczonych a także w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców – na ich wniosek, ewentualnie w drodze zamiany.

W 2015 r. planuje się sprzedaż działek budowlanych pod budowę domów mieszkalnych jednorodzinnych w Nagładach na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego oraz działki pod usługi turystyczne w Barwinach. Ponadto planuje się sprzedaż wolnego lokalu znajdującego się w Biesalu 1.

Również na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego w Sząbruku Gmina planuje sprzedaż 3 działek budowlanych, a także pojedyncze działki w Cegłowie, Śródcie i Unieszewie.

Działki planowane do sprzedaży w 2015 r.:

Lp.	Obręb	Nr działki	Pow. w ha	Orientacyjna cena w zł
1.	Naglady	73/...-6 działek	0,90	240.000
2.	Barwiny	6/... - 7 działek	ok. 3,6	1.400.000
3.	Śródka	70/...-3 działki	0,46	130.000
4.	Unieszewo	217/7, 217/8	0,1530	70.000
5.	Sząbruk	75/...- 3 działek	0,30	100.000
6.	Biesal	lokal	-	150.000
7.	Cegłowo	45/39	0,11	20.000
-	-	-	Razem	2.110.000

W latach następnych przeznaczone będą do sprzedaży pozostałe działki w Barwinach, Nagładach, Sząbruku i pojedyncze działki w Biesalu, Śródce oraz Unieszewie.

2. Dzierżawa, najem, użyczenie nieruchomości

13,43 ha gruntów oddanych jest w dzierżawę / 39 umów dzierżawy /, w tym 11,70 ha na cele rolne.

W użyczeniu są następujące nieruchomości :

- 2,95 ha dla zespołów szkolno-przedszkolnych / w Biesalu, Gietrzwałdzie i Sząbruku /,
- 1,67 ha dla gimnazjum gminnego w Gietrzwałdzie, 0,85 ha dla Gminnego Ośrodka Kultury w Gietrzwałdzie,
- 1,30 ha dla Ochotniczych Straży Pożarnych,
- 0,05 ha w Gronitach dla Stowarzyszenia „Garian”,
- 0,15 ha w Unieszewie dla Stowarzyszenia „Towarzystwo Unieszewian Bardzo Aktywnych”
- 1,37 ha w Gietrzwałdzie dla Stowarzyszenia "Gminny Klub Sportowy Gietrzwałd-Unieszewo ".

Zasób mieszkaniowy w ilości 50 lokali oddany jest w najem. Ponadto zawarte są 3 umowy najmu na lokale ośrodków zdrowia / Biesal, Gietrzwałd i Sząbruk /, umowa najmu na "Karczmę Warmińską" i jej biuro w Gietrzwałdzie oraz umowa na centralę telefoniczną w Biesalu.

Zakłada się kontynuację umów dzierżawy, najmu, użyczenia. Dochody z umów najmu i dzierżawy szacuje się na ok. 67.000 zł rocznie.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2015-2017 będzie systematycznie ulegał zmniejszeniu na skutek dokonywanych na wnioski użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W związku ze stabilizacją cen na rynku nieruchomości nie planuje się aktualizacji opłat rocznych w latach 2015-2017.

4. Nabywanie nieruchomości

Prognozuje się, że w latach 2015-2017 do zasobu komunalnego nabywane będą głównie grunty przeznaczone pod drogi lub realizację innych zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu może nastąpić poprzez :

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- komunalizację nieruchomości ,
- darowiznę nieruchomości,
- decyzję administracyjną wydaną na podstawie przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4 b/ Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w oparciu o poziom wydatków z lat poprzednich szacuje się na kwotę : 68.000 zł.

Wymieniona kwota zostanie przeznaczona w szczególności na :

- sporządzanie wycen nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniami granic nieruchomości,
- zakup wypisów i wyrysów z rejestru gruntów,
- opłaty notarialne i sądowe,
- opłaty za ogłoszenia prasowe.

Przewiduje się, że poziom w/w wydatków może ulec nieznacznemu wzrostowi z uwagi na podwyższenie cen usług i opłat przez podmioty i organy świadczące usługi w tym zakresie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w 2015 r. Gmina Gietrzwałd zobowiązana będzie do wypłaty odszkodowania w wysokości 48.219 zł za nieruchomość przeznaczoną pod drogę publiczną gminną w obrębie Gietrzwałd, która w wyniku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości przeszła z mocy prawa na rzecz Gminy

W przypadku konieczności dokonania nie zaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie po przesunięciu środków w budżecie gminy.

4 c/ Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Gietrzwałd oddanych w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji tych opłat

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2015-2017 będzie nie będzie się zwiększał, ponieważ nie planuje się oddawania nowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przeciwnie powinien zmniejszać się na skutek dokonywanych na wnioski użytkowników wieczystych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Dochód z opłat z tytułu użytkowania wieczystego planuje się w wysokości ok. 6.500 zł w roku 2015.

W związku ze stabilizacją cen na rynku nieruchomości nie planuje się aktualizacji opłat rocznych w latach 2015-2017.

5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gminy zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami samorządowymi oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2015, 2016 i 2017 a także zgodnie z aktami prawa miejscowego, w szczególności :

1. Uchwałą Nr XIX/171/2012 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gietrzwałd na lata 2012-2016.
2. Uchwałą Nr X/87/2003 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 23 października 2003 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych, Uchwałą Nr XIII/122/2004 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz Uchwałą Nr X/84/2011 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 sierpnia 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie udzielenia bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych,
3. Zarządzeniami Wójta Gminy Gietrzwałd Nr 21/2011 z dnia 17 stycznia 2011 roku, Nr 80/2011 z dnia 22 grudnia 2011 roku, Nr 19/2012 z dnia 9 maja 2012 roku i Nr 73/2013 z dnia 31 grudnia 2013 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Gietrzwałd,
4. Zarządzeniem Nr 81/2011 Wójta Gminy Gietrzwałd z dnia 22 grudnia 2011 roku w sprawie stawek czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych,

5. Zarządzeniem Nr 16/2014 Wójta Gminy Gietrzwałd z dnia 12 marca 2014 roku w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne, , socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale gospodarcze.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości ma na celu poprawę oraz racjonalizację jego zagospodarowania do celów realizacji zadań własnych gminy i zleconych a przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej. Za najważniejsze cele uznaje się :

- posiadanie w zasobie nieruchomości, które można przeznaczyć na realizację zadań własnych i zleconych gminy,
- dążenie do posiadania oferty nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową, celem możliwości udostępnienia zainteresowanym,
- udostępnianie nieruchomości poprzez dzierżawę, najem, użyczenie,
- racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie i udostępnienie gminnego zasobu nieruchomości.

Cele programu zamierza się osiągnąć poprzez :

- zachowanie w zasobie nieruchomości jako rezerwy do możliwych zmian niezbędnych do realizacji celów publicznych,
- dokonywanie zmian przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości znajdujących się w zasobie gminnym na cele służące realizacji zadań własnych i zleconych oraz mieszkalno-usługowe,
- uzbrajanie nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- nabywanie nieruchomości do zasobu,
- zbywanie nieruchomości zbędnych dla gminy.

Nieruchomości które nie będą służyć do realizacji zadań własnych przewidywane będą do obrotu, a w szczególności będą przedmiotem zbycia, oddania w najem, dzierżawę, użyczenie.

Rada Gminy Gietrzwałd nie podjęła uchwały na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

- gospodarowanie zasobem jest rozpatrywane przez Radę Gminy Gietrzwałd w postaci indywidualnych uchwał.

Opracowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne.


Mieczysław Ziółkowski