

ZARZĄDZENIE NR 21/2024
WÓJTA GMINY LELKOWO

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026

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

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Lelkowo na lata 2024-2026, stanowiący załącznik do zarządzenia.

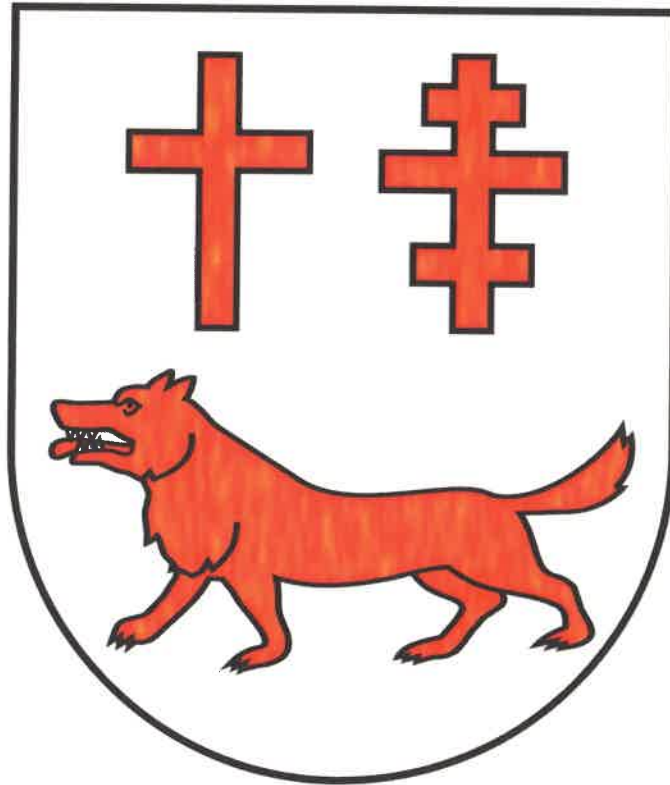
§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT

Łukasz Skrzyszewski

Załącznik do zarządzenia Nr 21/2024
Wójta Gminy Lelkowo
z dnia 19 marca 2024 r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY LEKOWO
NA LATA 2024-2026**



Marzec 2024r.

Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Lelkowo na lata 2024 – 2026

I. Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Lelkowo

1. Zasobem nieruchomości Gminy Lelkowo gospodaruje Wójt Gminy Lelkowo.
2. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu. Gospodarowanie polega także na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych oraz o wpis w księgach wieczystych.
3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Lelkowo odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
4. Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy Lelkowo sporządza plan wykorzystania zasobu na okres 3 lat, który powinien zawierać w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Lelkowo oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasoby,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z użytkowania wieczystego oraz aktualizacji w/w opłat,
 - d) dotyczących opłat przekształceniowych prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - e) opłat z tytułu trwałego użytkowania, najmu, dzierżawy,
 - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
5. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Lelkowo w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:
 - a) zakup, zamianę,
 - b) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych,

- c) nieodpłatnego przejęcia,
 - d) inne czynności prawne
6. Plan Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Lelkowo na lata 2024 – 2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2024 – 2026, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałami określającymi zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi Gminy Lelkowo – w tym głównie uchwale NR XXXVI/187/10 RADY GMINY LELKOWO z dnia 2 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lelkowo, a także w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Lelkowo.

II. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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.

1. Powierzchnia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Lelkowo – **323,5360 ha.**
2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste – **1,1619 ha.**

I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu

Łączna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Lelkowo na dzień 31.12.2023 r. wynosi 323,5360 ha. Na powierzchnię tą składają się:

- Grunty rolne (orne, łąki, pastwiska): 31,8220 ha,
- Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone: 25,9383 ha,
- Tereny mieszkaniowe: 9,9122 ha,
- Tereny zabudowane, zurbanizowane tereny niezabudowane: 3,6548 ha
- Tereny wypoczynkowe: 1,8341ha,
- Tereny komunikacyjne, drogi: 237,2292 ha,
- Tereny różne: 3,5754 ha,
- Tereny kolejowe- 3,4800 ha
- Nieużytki oraz wody i rowy: 6,0900 ha.

W zasobie komunalnym Gminy Lelkowo znajdują się grunty przekazane w następujące formy władania:

Grunty oddane w dzierżawę na cele rekreacyjne nad jeziorem Głębock	2,013 ha	31 umów dzierżawy
Grunty oddane w dzierżawę na cele użytkowania pod ogródki działkowe i rolne	10,1096 ha	25 umowy dzierżawne
Grunty oddane w trwały zarząd	2,77 ha	7 działki (3 decyzje)
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste	1,1619 ha	9 użytkowników wieczystych
Grunty oddane w użyczenie	2,13 ha	2 działki (1 umowa)

W zasobie komunalnym Gminy Lelkowo znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe przekazane w następujące formy władania:

Lokale użytkowe – dzierżawa, najem	96,66 m ²	2 umowy (Lokal sklepowy w msc. Kwiatkowo oraz Stanica wędkarska nad jeziorem Głębock)
Lokale mieszkalne - najem	1345,02 m ²	33 najemców (wolne 6 lokale: Lelkowo 19 pow. 97,81 Lelkowo 15 pow. 60,15, Jachowo 8 pow. 77,80, Dębowiec 4/3 pow. 19,33 oraz Dębowiec 4/10 pow. 25,06, Zagaje 27/4 pow. 37,90)
Lokale użytkowe - użyczenie	226,29 m ²	4 umowy użyczenia (Ośrodek Zdrowia oraz Spółdzielnia Socjalna Sąsiedzi, PPKP, ODR)

Prognoza

a) udostępnianie nieruchomości zasobu w latach 2024 – 2026

Tytuł prawny udostępnienia	2024	2025	2026
Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i bezprzetargowo (2 mieszkania Zagaje 27/4 oraz Jachowo 8	115,70 m ²	-	-
Oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste	1,1619 ha	1,1619 ha	1,1619 ha
Dzierżawa nieruchomości	10,29 ha	10,29 ha	10,29 ha
Oddanie w trwały zarząd nieruchomości	2,77 ha	2,77 ha	2,77 ha
Użyczenie nieruchomości gruntowych	2,1501 ha	2,1501 ha	2,1501 ha

<p>Użyczenie lokali użytkowych</p>	<p>1)Pomieszczenia administracyjne w budynku Urzędu Gminy w Lelkowie; 2)Pomieszczenia Szkoła Podstawowa Zagaje; 3) magazyn w Zagajach 4)magazyn w Lelkowie. 5) Pomieszczenia świetlicy wiejskiej w Wyszkanie</p>	<p>1)Pomieszczenia administracyjne w budynku Urzędu Gminy w Lelkowie; 2)Pomieszczenia Szkoła Podstawowa Zagaje; 3) magazyn w Zagajach 4)magazyn w Lelkowie. 5) Pomieszczenia świetlicy wiejskiej w Wyszkanie</p>	<p>1)Pomieszczenia administracyjne w budynku Urzędu Gminy w Lelkowie; 2)Pomieszczenia Szkoła Podstawowa Zagaje; 3) magazyn w Zagajach 4)magazyn w Lelkowie. 5) Pomieszczenia świetlicy wiejskiej w Wyszkanie</p>
<p>Wynajem lokali użytkowych</p>	<p>1)Gabinet lekarski w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie; 3)Lokal sklepowy w msc. Kwiatkowo; 4)Garaż w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 5)Garaż wolnostojący w posesji Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 6)Stacja wędkarska nad jeziorem Głębock</p>	<p>1)Gabinet lekarski w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie; 3)Lokal sklepowy w msc. Kwiatkowo; 4)Garaż w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 5)Garaż wolnostojący w posesji Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 6)Stacja wędkarska nad jeziorem Głębock</p>	<p>1)Gabinet lekarski w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie; 3)Lokal sklepowy w msc. Kwiatkowo; 4)Garaż w budynku Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 5)Garaż wolnostojący w posesji Ośrodka Zdrowia w Lelkowie 6)Stacja wędkarska nad jeziorem Głębock</p>

Wynajem lokali mieszkalnych	1)Dębowiec 4 -15 lokali mieszkalnych; 2)Jachowo 8 – 1 lokal mieszkalny; 3)Jachowo 21 – 3 lokale mieszkalne; 4)Lelkowo 10 -2 lokale mieszkalne; 5)Lelkowo 19 (budynek Ośrodka Zdrowia w Lelkowie) – 1 lokal mieszkalny; 6)Lelkowo 28- 3 lokale mieszkalne; 7)Lelkowo 30- 3 lokale mieszkalne; 8)Lelkowo 115 (Szkoła Podstawowa)- 3 lokale mieszkalne; 9)Piele 5- 1 lokal mieszkalny; 10)Sówki 14- 1 lokal mieszkalny; 11)Wyszkowo 11- 1 lokal mieszkalny; 12)Zagaje 18- 1 lokal mieszkalny; 13)Zagaje35- 1 lokal mieszkalny; 14)Zagaje36- 1 lokal mieszkalny; 15) Zagaje 27/4 – 1 lokal	1)Dębowiec 4 -15 lokali mieszkalnych; 2)Jachowo 8 – 1 lokal mieszkalny; 3)Jachowo 21 – 3 lokale mieszkalne; 4)Lelkowo 10 -2 lokale mieszkalne; 5)Lelkowo 19 (budynek Ośrodka Zdrowia w Lelkowie) – 1 lokal mieszkalny; 6)Lelkowo 28- 3 lokale mieszkalne; 7)Lelkowo 30- 3 lokale mieszkalne; 8)Lelkowo 115 (Szkoła Podstawowa)- 3 lokale mieszkalne; 9)Piele 5- 1 lokal mieszkalny; 10)Sówki 14- 1 lokal mieszkalny; 11)Wyszkowo 11- 1 lokal mieszkalny; 12)Zagaje 18- 1 lokal mieszkalny; 13)Zagaje35- 1 lokal mieszkalny; 14)Zagaje36- 1 lokal mieszkalny; 15) Zagaje 27/4 – 1 lokal	1)Dębowiec 4 -15 lokali mieszkalnych; 2)Jachowo 8 – 1 lokal mieszkalny; 3)Jachowo 21 – 3 lokale mieszkalne; 4)Lelkowo 10 -2 lokale mieszkalne; 5)Lelkowo 19 (budynek Ośrodka Zdrowia w Lelkowie) – 1 lokal mieszkalny; 6)Lelkowo 28- 3 lokale mieszkalne; 7)Lelkowo 30- 3 lokale mieszkalne; 8)Lelkowo 115 (Szkoła Podstawowa)- 3 lokale mieszkalne; 9)Piele 5- 1 lokal mieszkalny; 10)Sówki 14- 1 lokal mieszkalny; 11)Wyszkowo 11- 1 lokal mieszkalny; 12)Zagaje 18- 1 lokal mieszkalny; 13)Zagaje35- 1 lokal mieszkalny; 14)Zagaje36- 1 lokal mieszkalny; 15) Zagaje 27/4 – 1 lokal
-----------------------------	--	--	--

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Lelkowo w latach 2024 – 2026 będzie następować przez:

1. Zakup, zamianę;
2. komunalizację mienia Skarbu Państwa;
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – ws. nabywania gruntów pod drogi publiczne;
4. inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu).

Do gminnego zasobu nabywane będą nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływają również prowadzone inwestycje. W rozpatrywanym okresie nieruchomości będą nabywane w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżetach na lata 2024, 2025 i 2026.

b) Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić ok. 40 000,00 zł rocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

1. Remonty budynków, szacunki i ubezpieczenia;
2. usługi geodezyjne związane z podziałami oraz wznowieniami granic nieruchomości przeznaczanych do sprzedaży;
3. koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów potrzebnych do kompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości;
4. opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w poszczególnych latach objętych Planem Wykorzystania Zasobu zostaną utrzymane na zbliżonym poziomie.

c) Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

Tytuł prawny udostępnienia	2024 [zł.]	2025 [zł.]	2026 [zł.]
Użytkowanie wieczyste	800,00	800,00	800,00
Trwały zarząd	1829,27	1829,27	1829,27

d) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego będzie przeprowadzona w 2024 r., następna aktualizacja w okresie objętym Planem Wykorzystania Zasobu nie jest planowana.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).
3. Uchwała NR XXXVI/187/10 Rady Gminy Lelkowo z dnia 2 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lelkowo;
4. Uchwała NR XXV/133/2020 Rady Gminy Lelkowo z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lelkowo na lata 2021-2025

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy są i będą udostępniane osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom realizującym te zadania w formie:

1. użytkowania wieczystego;
2. trwałego zarządu;
3. dzierżawy; wynajmu;
4. użyczenia.

Planowane dochody Gminy Lelkowo pochodzące z rozdysponowania mienia gminnego w latach 2024 – 2026:

Tytuł prawny udostępnienia	2024 [zł]	2025 [zł]	2026 [zł]
Sprzedaż nieruchomości	34000,00	0,0	0,0
Dzierżawa i wynajem lokali mieszkalnych oraz użytkowych	62 000,00	65 000,00	70 000,00

W 2024 r. planowana jest sprzedaż 2 mieszkań z zasobu gminnego :

- 1) Zagaje 27/4 o pow. 39,70 m²
- 2) Jachowo 8 o pow. 77,80 m²

Nieruchomości gminne, które nie zostaną sprzedane w 2024 roku, będą planowane do zbycia w kolejnych latach, tj. w 2025 i 2026

WÓJT

Łukasz Skrzyszewski