

ZARZĄDZENIE NR 423/2022

WÓJTA GMINY HAJNÓWKA

z dnia 18 marca 2022r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Gminy Hajnówka na lata 2022 – 2024

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1372 z późn. zm.), art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 1899 z późn. zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Hajnówka na lata 2022 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Inwestycji, Planowania Przestrzennego i Gospodarki Gruntami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Hajnówka

Lucyna Smoktunowicz

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Hajnówka na lata 2022 – 2024

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1899 z późn. zm.).

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

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości.
2. Prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, użyczenia, najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.
3. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Hajnówka na lata 2022 – 2024 określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia 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 podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Gminy Hajnówka oraz Zarządzeniami Wójta Gminy Hajnówka.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Hajnówka i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące w użytkowaniu i posiadaniu samoistnym Gminy Hajnówka.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Hajnówka odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ww. ustawy, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Zasobem nieruchomości Gminy Hajnówka gospodaruje Wójt Gminy Hajnówka. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczaniu nieruchomości, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach, dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach, składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej oraz o wpis w księdze wieczystej, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów nieruchomości oraz scaleń, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

III. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości.

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Hajnówka, zgodnie z ewidencją gruntów na dzień 31.12.2021r. wynosi 189,7898 ha.

Na terenie Gminy Hajnówka grunty stanowiące własność Gminy Hajnówka występują w 26 obrębach geodezyjnych. Gmina posiada również 3 działki na terenie gminy Narewka obr. Gruszki oraz 3 działki na terenie miasta Hajnówka. Ogółem gmina posiada 651 działek o łącznej pow. 189,7898 ha, co stanowi poniższa tabela:

Nazwa obrębu	Ilość działek ewidencyjnych	Powierzchnia gruntów [ha]
Bielszczyzna	12	4,8443
Borysówka	42	8,0588
Borek	5	1,5510
Czyżyki	18	8,0792
Chytra	39	16,8072
Dubicze Osoczne	10	3,6416
Dubiny	124	25,4562
Kotówka	16	7,0759
Lipiny	41	7,0494
Łozice	12	3,1083
Mochnate	15	5,1394

Nowoberezowo	36	17,4221
Nowokornino	20	12,6862
Nowosady	79	15,1717
Olchowa Kładka	7	0,3560
Orzeszkowo	61	18,3015
Pasieczniki Duże	42	8,2005
Postołowo	6	1,1421
Rzepiska	9	6,0916
Sawiny Gród	2	0,0536
Skryplewo	2	0,5911
Stare Berezowo	8	4,9602
Trywieża	18	4,1329
Wasilkowo	6	2,7767
Wierzchowskie	6	2,0428
Wygoda	9	4,3038
Hajnówka m. Hajnówka	3	0,5209
Gruszki gm. Narewka	3	0,2248
RAZEM :	651	189,7898 ha

W powyższym zestawieniu zostały zawarte nieruchomości, które są w użytkowaniu wieczystym. Jest to 6 nieruchomości i są to następujące działki:

- działka nr geod. 228/4 o powierzchni 0,0358 ha, obr. Orzeszkowo,
- działka nr geod. 689 o powierzchni 0,0165 ha, obr. Orzeszkowo,
- działka nr geod. 700/4 o powierzchni 0,0658 ha, obr. Nowosady,
- działka nr geod. 553/6 o powierzchni 0,0727 ha, obr. Nowosady,
- działka nr geod. 192 o powierzchni 0,0992 ha, obr. Borysówka,
- działka nr geod. 181/2 o powierzchni 0,0456 ha, obr. Mochnate.

Łączna powierzchnia działek w użytkowaniu wieczystym to 0,3356 ha. Są to działki zabudowane budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

W 7 działkach, także znajdujących się w powyższej tabeli, Gmina Hajnówka posiada udziały i są to następujące nieruchomości:

- obr. Nowoberezowo:
 - działka nr geod. 342/2 pow. 0,1444 ha – udz. 48/180,
 - działka nr geod. 342/3 pow. 0,1564 ha – udz. 2/12,
 - działka nr geod. 342/29 pow. 0,0344 ha – udz. 2/10,

- działka nr geod. 342/47 pow. 0,1146 ha – udz. 15/16,
- obr. Nowosady działka nr geod. 521/4 pow. 0,3587 ha – udz. 1/3,
- obr. Borysówka działka nr geod. 184/1, pow. 0,1192 ha – udz. 1/2,
- obr. Hajnówka działka nr geod. 1502/49, pow. 0,4119 ha – udz. 458/2830.

Na dzień opracowywania planu wydzierżawionych jest 56 działek rolnych o łącznej powierzchni 23,7244 ha oraz jedna działka pod kontenerem centrali automatycznej o powierzchni 30m². Wynajmowane są także dwa lokale należące do zasobu Gminy Hajnówka i są to:

- lokal użytkowy o pow. 72,62 m² (budynek ośrodka zdrowia), znajdujący się na działce nr geod. 170/2 o powierzchni 0,1241 ha, obr. Nowoberezowo,
- lokal socjalny o pow. 39,47 m² (budynek mieszkalny), znajdujący się na dz. nr geod. 717/2 obręb Nowosady (Nowosady Nr 134/1).

W trwały zarząd przekazane zostały 3 działki o łącznej powierzchni 2,8440 ha. Są to działki związane z funkcjonowaniem oświaty.

Na nieruchomości oznaczonej nr geod. 238 o powierzchni 1,4503 ha położonej w obr. Orzeszkowo znajdują się następujące budynki: budynek szkoły, budynek gospodarczy oraz ogrodzenie, które zostały oddane w użyczenie. W użyczeniu znajduje się również boisko sportowe położone w obr. Nowoberezowo na działce nr geod. 170/4 o pow. ok. 1,00 ha, a także działka o nr geod. 48/3 o powierzchni 0,0887 ha zabudowana budynkiem po byłym sklepie położona w obr. Trywieża przekazana sołectwu Trywieża w użyczenie. Ponadto w użyczenie zostały przekazane nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami świetlic wiejskich, tj. 15 działek o łącznej pow. 7,1028 ha.

Ponadto Gmina Hajnówka posiada 189,7634 ha gruntów we władaniu samoistnym i 7,5823 ha gruntów w użytkowaniu. W związku z tym, iż Gmina nie posiada tytułów własności do tych nieruchomości, nie są one ujęte w powyższej ewidencji gminnej.

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez sprzedaż lub zamianę, dzierżawę, najem bądź użyczenie, a także poprzez oddanie w trwały zarząd.

Sprzedaż odbywać się będzie w trybie przetargowym lub bezprzetargowym, w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie nabycia nieruchomości, w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem. Podstawą zbycia nieruchomości jest zarządzenie Wójta Gminy Hajnówka wydane po zasięgnięciu opinii Komisji Rolnictwa, Finansów i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Hajnówka.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne służące do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych.

Nieruchomości pozostające w zasobie, nie przeznaczone do sprzedaży i nie planowane do zagospodarowania na cele inwestycyjne, będą wydierżawiane do użytku rolniczego na okres do 3 lat, użyczane lub oddawane w użytkowanie.

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Hajnówka w latach 2022-2024 będzie następowało poprzez:

- zakup lub zamianę (do realizacji zadań własnych gminy, przy czym nabycie możliwe będzie w przypadku zapewnienia odpowiednich środków finansowych w budżecie gminy),
- nieodpłatne przejęcie lub darowiznę od osób fizycznych,
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest nieodpłatne przeniesienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy z mocy prawa lub na wniosek gminy, na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. *przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych*,
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydawanych a sprawie nabywania gruntów m.in. pod drogi
 - w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*
 - na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*
- nieodpłatne przejęcie od Skarbu Państwa,
- wywłaszczanie (nabywanie gruntów na cele związane z budową i przebudową dróg),
- regulowanie stanów prawnych, zasiedzenia,
- korzystanie z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do gminnego zasobu nieruchomości, w planowanym okresie, zamierza się nabyć nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacji innych celów publicznych z uwzględnieniem posiadanych przez gminę środków budżetowych.

V. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić około 50 000 zł/rocznie. Na powyższą kwotę składają się takie działania jak:

- sporządzenie operatów szacunkowych wartości rynkowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego obejmujących swym zakresem działki ewidencyjne przeznaczone do zbycia,

- usługi geodezyjne związane z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz usługi geodezyjne związane z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego,
- koszty opłat za wypisy i wyrisy z rejestru gruntów oraz ewentualne kopie map potrzebnych do skompletowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia aktów notarialnych,
- koszty związane z podaniem do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach,
- odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych,
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych.

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie.

VI. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, użyczenia, najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych.

W latach 2022-2024 przewidywane są dochody w wysokości ok. 221 000 zł, w tym:

- wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste – ok. 1 700 zł
- opłaty roczne za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnym – ok. 300 zł
- czynsze za dzierżawy i najem nieruchomości gminnych – ok. 19 000 zł
- sprzedaż nieruchomości gminnych – ok. 200 000 zł

Zarówno nieruchomości oddane w trwały zarząd jak i w użyczenie przekazane zostały nieodpłatnie.

Ewentualny wzrost dochodów Gminy Hajnówka będzie zależał głównie od intensywności sprzedaży nieruchomości gminnych.

VII. Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu Gminy Hajnówka.

Zagospodarowanie nieruchomościami zasobu Gminy Hajnówka w latach 2022-2024 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie następować będzie w formie umowy. Zwiększanie lub udostępnianie zasobu Gminy Hajnówka odbywać się będzie zgodnie z niniejszym Planem oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Hajnówka na lata 2022 – 2024 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości, które

będą przedmiotem zainteresowania osób, będą zbywane, oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie pod warunkiem, że nie będą przewidziane do realizacji zadań własnych gminy.

Powyższy Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Hajnówka nakreśla i przedstawia jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zakłada utrzymanie dochodów z tytułu użytkowania wieczystego, z najmu oraz dzierżaw.

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 uchwał budżetowych na lata 2022-2024, w formach przewidzianych przepisami prawa.