

## ZARZĄDZENIE NR X/2021

Wójta Gminy Santok

z dnia 9 lutego 2021r.


**w sprawie: przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Santok w latach 2021-2023”**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r., poz. 713 ze zm.), art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Santok w latach 2021-2023” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJTA GMINY SANTOK  
  
Piotr Pisarek

Załącznik  
do Zarządzenia Nr X/2021  
Wójta Gminy Santok  
z dnia 9 lutego 2021r.

## PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY SANTOK W LATACH 2021 – 2023

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990 ze zm.).

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 dotyczącą:
  - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
  - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości
3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

### **I. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

Ogólna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości gminy Santok wg stanu na dzień 31.12.2019r. wynosi 550 ha.

Zestawienie nieruchomości zasobu Gminy Santok

Powierzchnia ogółem	550 ha
z tego:	
drogi	233 ha

Lasy i tereny leśne	5 ha
Użytki rolne	245 ha
Grunty pozostałe (różne)	67 ha

Zestawienie gruntów Gminy Santok będących w użytkowaniu wieczystym:

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia (w m <sup>2</sup> )
1.	Płomykowo	46/3	2200
2.	Płomykowo	46/5	1650
3.	Płomykowo	46/13	1651
4.	Płomykowo	46/14	1651
5.	Płomykowo	46/15	1651
6.	Płomykowo	46/16	1679
7.	Płomykowo	46/18	1674
8.	Płomykowo	46/7	1650
9.	Płomykowo	46/8	1650
10.	Wawrów	5/52	40400

## **II. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu**

### **Nabywanie nieruchomości do zasobu**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Santok w latach 2021-2023 będzie następowało poprzez:

1. Zakup, zamianę, darowiznę,
2. Komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r., Nr 32, poz. 191 ze zm.),



3. Nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in. pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998r., Nr 133, poz. 872 ze zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r., poz. 1990), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020r., poz. 1363)
4. Inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie, spadki.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu na rzecz Gminy Santok z mocy prawa.

Zakłada się również dokonywanie regulacji stanów prawnych poprzez dokonywanie podziałów geodezyjnych nieruchomości, wznawianie granic działek, dokonywanie rozgraniczeń nieruchomości, jak również dokonywanie scalenia nieruchomości.

### **Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości**

#### **Zbywanie nieruchomości**

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele niezbędne do realizacji zadań gminy lub inwestycyjne mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą one być przedmiotem zbycia, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie. Nieruchomości należące do zasobu mogą być także przekazywane do zarządzania jednostkom organizacyjnym gminy w celu realizacji ich zadań statutowych.

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej ( w ramach realizacji składanych wniosków w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem) za zgodą Rady Gminy Santok wyrażoną w odrębnych uchwałach.

W latach 2021-2023 planuje się zbycie następujących nieruchomości:

1. dz. nr 101/1, obr. Janczewo o pow. 0,1615 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr Janczewo
2. dz. nr 101/2, obr. Janczewo o pow. 0,1051 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
3. dz. nr 101/3, obr. Janczewo o pow. 0,1340 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
4. dz. nr 101/4, obr. Janczewo o pow. 0,1007 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
5. dz. nr 101/5, obr. Janczewo o pow. 0,1010 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo

6. dz. nr 101/6, obr. Janczewo o pow. 0,1246 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
7. dz. nr 101/7, obr. Janczewo o pow. 0,1010 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
8. dz. nr 101/8, obr. Janczewo o pow. 0,1003 ha
9. dz. nr 101/9, obr. Janczewo o pow. 0,1011 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
10. dz. nr 101/10, obr. Janczewo o pow. 0,1006 ha wraz z udziałem w wys. 1/9 w dz. nr 101/11, obr. Janczewo
11. dz. nr 160/3, obr. Janczewo o pow. 0,1104 ha
12. dz. nr 263, obr. Lipki Wielkie o pow. 0,30 ha
13. dz. nr 176/3, obr. Lipki Wielkie o pow. 0,2130 ha
14. dz. nr 53/7, obr. Lipki Małe o pow. 0,1210 ha
15. dz. nr 111/9, obr. Santok o pow. 0,0391 ha
16. lokal mieszkalny Lipki Wielkie, ul. Szosowa 87/3
17. lokal mieszkalny Czechów, ul. Kalinowa 20
18. inne działki, dla których Rada Gminy Santok podejmie odrębną uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie nieruchomości.

### **Pozostałe formy udostępniania nieruchomości zasobu**

#### **Dzierżawa nieruchomości**

Na dzień 31 grudnia 2020r. w dzierżawie znajdowały się grunty o łącznej powierzchni:

- osoby fizyczne 35,77 ha

- osoby prawne 629 m<sup>2</sup>

W analizowanym okresie Gmina Santok planuje wydzierżawić teren o powierzchni ok. 89 ha w miejscowości Janczewo i Gralewo z przeznaczeniem na budowę farmy fotowoltaicznej.

Poza tym nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w dzierżawę gruntów komunalnych w latach 2021-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów dzierżaw, na wniosek zainteresowanych stron.

### **Najem nieruchomości**

Na dzień 31 grudnia 2020r. gmina posiadała 7 zawartych umów najmu lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 603,35 m<sup>2</sup>. Umowy te dotyczą następujących lokali użytkowych:

- 2 gabinety stomatologiczne,
- 2 niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej lekarza rodzinnego,
- 1 poradnia ginekologiczno-położnicza,
- 2 lokale na inną działalność gospodarczą.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w najem lokali komunalnych w latach 2021-2023. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów najmu.

### **Najem lokali mieszkalnych**

Na dzień 31 grudnia 2020r. gmina posiadała 26 zawartych umów najmu lokali mieszkalnych. W latach 2021-2023 nie przewiduje się większych zmian w liczbie oddanych w najem lokali. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie lub rozwiązanie umowy najmu lub sprzedaż lokali.

### **Użyczenie nieruchomości**

Na dzień 31 grudnia 2020r. zawartych jest 20 umów użyczenia. W użyczenie oddane zostały m.in:

- boiska sportowe z szatniami,
- stadion żużlowy,
- pomieszczenia biurowe,
- budynek muzeum,
- grunty pod budowę pojemników na selektywną zbiórkę odpadów,
- ustawienie pojemników na odzież PCK,
- pomieszczenia garażowe,
- urządzenia wodno-kanalizacyjne,
- budynki remiz OSP.

Nie przewiduje się znacznych zmian w liczbie oddanych w użyczenie nieruchomości w kolejnych latach. Zmiana może nastąpić poprzez zawarcie nowych umów użyczenia.



### **Oddanie nieruchomości w trwały zarząd**

W chwili obecnej nieruchomości oddane do zarządzania stanowią wyłącznie placówki oświatowe. W latach następnych oddanie nieruchomości do zarządzania następować będzie w zależności od złożonych wniosków przez Dyrektorów i Kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości do zarządzania.

### **III. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

Lp.	Rodzaj wydatku	Rok		
		2021	2022	2023
1.	Nabywanie nieruchomości do zasobu	100 000 zł	110 000 zł	120 000 zł
2.	Usługi geodezyjne	40 000 zł	44 000 zł	48 000 zł
3.	Wycena nieruchomości	15 000 zł	16 500 zł	18 000 zł
4.	Opłaty za ogłoszenia w prasie (przetargi, informacje o wykazach działek do sprzedaży, dzierżawy, rokowania na zbycie działek)	1 000 zł	1 100 zł	1 200 zł
5.	Opłaty notarialne i sądowe (wpisy w księgach wieczystych, zakładanie ksiąg wieczystych, opłaty notarialne związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu)	2 000 zł	2 200 zł	2 400 zł
6.	Opłaty poniesione na dokumentację geodezyjną (wypisy z rejestru gruntów, wyrisy z mapy)	3 000 zł	3 300 zł	3 700 zł
7.	Pozostałe opłaty	2 000 zł	2 000 zł	2 000 zł

### **IV. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste:

Lp.	Rok	Wpływy roczne
1.	2021	8.400,00 zł
2.	2022	8.400,00 zł
3.	2023	10.700,00 zł

Nie prognozuje się wpływów z tytułu ustanowienia trwałego zarządu, z uwagi na to, że obecnie trwały zarząd ustanowiony jest wyłącznie dla placówek oświatowych, które mocą ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### **V. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości**

W latach objętych prognozowaniem nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Ostatnia aktualizacja była przeprowadzona w 2019r. i objęła lata 2020-2022.

Na terenie gminy Santok w trwały zarząd zostały oddane na rzecz placówek oświatowych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017r. o finansowaniu zadań oświatowych, placówki wychowania przedszkolnego oraz szkoły są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### **VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

Zagospodarowanie nieruchomości zasobu Gminy Santok w latach 2021-2023 odbywać się będzie zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu Gminy Santok ma na celu bardziej efektywne, optymalne wykorzystanie zasobu poprzez:

- weryfikację zasobu – systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu identyfikacji praw do korzystania z nieruchomości zasobu (bezumowne zajęcia);
- kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu pod kątem zgodności ich wykorzystania z warunkami umowy;
- analizy wykorzystania zasobu na podstawie corocznie sporządzanej informacji o stanie mienia komunalnego gminy;



- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących nieruchomości zasobu i weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych;
- odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu ;
- sporządzanie dokumentacji technicznych dotyczących dozbrajania nieruchomości zasobu w urządzenia sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarno – deszczowych;
- sporządzanie koncepcji zagospodarowania i podziału nieruchomości zasobu.

W latach 2021-2023 prognozuje się zwiększenie ilości zbywanych nieruchomości z zasobu celem realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz pozyskiwania środków finansowych dla realizacji zadań Gminy.

Podstawową formą zbycia nieruchomości zasobu jest tryb przetargowy, tylko w szczególnych przypadkach wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i odpowiednich uchwał Rady Gminy, można zastosować tryb bezprzetargowy.

Przedmiotem sprzedaży będą także lokale mieszkalne na rzecz ich najemców. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę wpływania wniosków od uprawionych najemców.

Planuje się dokonywanie oględzin terenowych w celu ujawnienia wszystkich przypadków bezumownego użytkowania gminnych nieruchomości i doprowadzenia do zawarcia stosownych umów.

Wydzierżawianie gruntów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony będą rozpatrywane indywidualnie w formie uchwały podjętej przez Radę Gminy Santok.