

ZARZĄDZENIE NR 222/2022
BURMISTRZA KLESZCZEL
z dnia 3 stycznia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kleszczele
na lata 2022-2024**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 25 ust. 1-2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899, poz. 815), zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kleszczele na lata 2022-2024 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KLESZCZELE NA LATA 2022-2024

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną sporządzenia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Kleszczele na lata 2022-2024 stanowią przepisy art. 24 i 25, w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.).

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

- 1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:
 - a) miejscowości położenia nieruchomości,
 - b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
 - c) sposobu zagospodarowania 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 opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Kleszczele i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Zasobem nieruchomości Gminy Kleszczele gospodaruje Burmistrz Kleszczel.

Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych.

2. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Kleszczele na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła 222,6169 ha. Dodatkowo w zasobie znajdowało się 6 nieruchomości, które stanowią współwłasność Gminy Kleszczele i osób fizycznych, o łącznej powierzchni 2,6594 ha.

Liczba nieruchomości ogółem, stanowiących poszczególne działki ewidencyjne i będących własnością Gminy Kleszczele wyniosła 426. W zestawieniu poniżej przedstawiono liczbę nieruchomości w podziale na obręby ewidencyjne gminy Kleszczele.

Tab. 1. Zestawienie liczby nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Kleszczele w podziale na obręby (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Lp.	Obręb ewidencyjny	Liczba działek ewidencyjnych	Udział procentowy [%]
1	0001 Biała Straż	24	5,63
2	0002 Dasze	26	6,10
3	0003 Dobrowoda	93	21,83
4	0004 Gruzka	18	4,23
5	0005 Kleszczele	116	27,23
6	0006 Kuraszewo	3	0,70
7	0007 Piotrowszczyzna	7	1,64
8	0008 Pogreby	26	6,10
9	0009 Policzna	17	3,99
10	0010 Saki	15	3,52
11	0011 Suchowolce	23	5,40
12	0012 Toporki	18	4,23
13	0013 Zaleszany	20	4,69
14	0014 Żuki	20	4,69
RAZEM		426	100,00

Najwięcej działek będących własnością Gminy Kleszczele znajdujących się w zasobie, położonych jest w obrębie 0005 Kleszczele (27,23%) oraz w obrębie 0003 Dobrowoda (21,83%). Stanowią one prawie połowę wszystkich działek znajdujących się w zasobie. Najmniej działek zlokalizowanych jest w obrębie 0006 Kuraszewo (0,70%).

Klasyfikację użytków określonych w ewidencji gruntów i budynków dla powierzchni gruntów gminnego zasobu przedstawiono w tabeli 2.

Tab. 2. Podział gruntów ze względu na faktyczny sposób użytkowania lub zagospodarowania (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Obręb ewidencyjny	0001	0002	0003		0004	0005		0006	0007	0008	0009	0010		0011	0012	0013	0014		RAZEM	
	Biała Straż	Dasze	Dobrowoda	współwłasność	Gruzka	własność	współwłasność	Kuraszewo	Piotrowszczyzna	Pogreby	Policzna	Saki	współwłasność	Suchowolce	Toporki	Zaleszany	Żuki	współwłasność		
Forma władania	własność	własność	własność	współwłasność	własność	własność	współwłasność	własność	własność	własność	własność	własność	współwłasność	własność	własność	własność	własność	współwłasność		
GRUNTY ROLNE	GRUNTY ROLNE [R]																		40,9761	
	RIIIb													0,0400		1,0198			1,0598	
	RIVa					0,1000	1,0668			0,0787									1,2455	
	RIVb		0,3118			0,5800	2,6022					0,2915	0,4000	0,1100			0,1951		4,4906	
	RV		0,8692	0,0401		0,7900	16,4659		0,2000		0,0700	0,1539	0,1300	0,2100	0,3770	0,3066	1,0190		20,6317	
	RVI		0,6909	3,7836	0,0829	0,0948	6,2565		0,0500		0,6994	0,2973		0,9252	0,6000		0,0679		13,5485	
	SADY [S]																		0,1000	
	S-RIIIb																0,1000			0,1000
	ŁĄKI [L]																		6,3311	
	LIV		0,0137	0,4523			0,0424			0,0939						0,0730		0,6006	0,3875	1,6634
	LIV			4,2065		0,0340				0,0446								0,0591		4,3442
	LVI			0,1519						0,1716										0,3235
	PASTWISKA [Ps]																		9,9796	
	PsIV		0,6270			0,0200	0,4624							0,1100						1,2194
	PsV		0,1732	1,9090		0,1065	2,0034				0,2578	0,2370		0,0427	0,1870					4,9166
	PsVI		0,0087	2,5186	0,1594						0,1358		0,0137	0,2574	0,7500					3,8436
	GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE [Br]																		2,9596	
	Br-RIIIb																0,1000			0,1000

Br-RIVa										0,2300					0,2409					0,4709	
Br-RIVb						0,3276															0,3276
Br-RV		0,0795			0,1996	0,2113						0,4132			0,0460			0,3500			1,2996
Br-RVI			0,0123			0,2000					0,3100	0,1713			0,0100						0,7036
Br-PsV						0,0579															0,0579
GRUNTY POD STAWAMI [Wsr]																				11,9882	
Wsr-LV			10,9559	0,9767																	11,9326
Wsr-PsIV		0,0556																			0,0556
GRUNTY POD ROWAMI [W]																				0,5362	
W-RIVb		0,0500																			0,0500
W-RV						0,0389															0,0389
W-LIV																			0,0270		0,0270
W-LV			0,0380		0,0112														0,0048		0,0540
W-LVI									0,0021												0,0021
W-PsIV		0,0423																			0,0423
W-PsV						0,0600			0,0803	0,0025	0,0145										0,1573
W-PsVI									0,1575		0,0040										0,1615
W-LsIV						0,0031															0,0031
GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE NA UŻYTKACH ROLNYCH [Lzr]																				0,4711	
Lzr-RIIIb																			0,1025		0,1025
Lzr-RIVb		0,1478				0,0464															0,1942
Lzr-RV						1,9271															1,9271
Lzr-RVI			2,8282			2,5379				0,0919		0,0287									4,9467
Lzr-LIV																				0,0225	0,0225
Lzr-LV			0,7381		0,0487																0,7868

		Lzr-PsIV									0,0300									0,0705				
		Lzr-PsV									0,0344	0,1431							0,0700		0,2507			
		Lzr-PsVI			0,0675									0,0260							0,0935			
		NIEUŻYTKI [N]		0,0372	0,5171									2,5596			2,3780	0,3570		0,2785	7,3996			
GRUNTY LEŚNE	LASY [Ls]	LsIV																		0,0767				
		LsV			3,7967					0,0017	0,1000			0,4091		0,6398					4,9473			
		LsVI		0,2000	1,4960		1,3352	2,8840						0,4585	0,9404		3,5557	0,1601			11,0299			
GRUNTY ZABUDOWANE I URBANIZOWANE	TERENY MIESZKANIOWE [B]	TERENY PRZEMYSŁOWE [Ba]																		0,6226	0,1029	0,7255		
		INNE TERENY ZABUDOWANE [Bi]		0,1164	1,1873		0,0400	5,6446	0,2544					1,7900		0,1200	0,0900	0,1936	0,0880			9,5243		
		TERENY REKREACYJNO- WYPOCZYNKOWE [Bz]			0,5561		0,4100	2,4349							0,0900		0,1600		0,1000	0,1100			3,8610	
		UŻYTKI KOPALNE [K]		2,3100	2,1453		2,2000	5,0945				0,6700		2,9700	0,3900		3,6600	1,0700	0,7816	0,3500			21,6414	
		TERENY KOMUNIKACYJNE	DROGI [dr]	1,9388	7,6200	12,7411		1,1400	11,6378		0,6800	3,3400	4,6324	1,0200	10,1800		10,0500	1,3489	7,9794	4,2500				78,5584
			TERENY KOLEJOWE [Tk]						1,5439															1,5439
GRUNTY POD WODAMI	GRUNTY POD WODAMI POWIERZCHNIOWY MI PLYNĄCYMI [Wp]			0,0480																		0,0063	0,0543	
			0,0600								0,1000													0,1600
RAZEM		1,9388	13,4133	49,7014	1,2190	7,1100	69,4103	0,5004	1,0300	4,6600	9,2109	7,2000	13,6098	0,5300	22,1099	5,0690	10,7535	7,4000	0,4100	225,2763				

Z powyższej tabeli wynika, że największy udział procentowy w zasobie nieruchomości Gminy Kleszczele stanowią drogi 78,5584 ha (34,87%) oraz grunty rolne 40,9761 ha (18,18%).

Tab. 3. Grunty stanowiące współwłasność Gminy Kleszczele (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Lp.	Przedmiot współwłasności Gminy Kleszczele				
	Numer działki	Obręb geodezyjny	Udział	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]
1	862	0003 Dobrowoda	1/2	RVI	0,0829
2	1851/24	0005 Kleszczele	2161/3450	Bi	0,2544
				Lzr-PsV	0,1431
3	1851/41	0005 Kleszczele	15/10290	B	0,1029
4	697	0003 Dobrowoda	96864/98304	PsVI	0,1594
				Wsr-ŁV	0,9767
5	137/11	0010 Saki	1/1	RIVb	0,4000
				RVI	0,1300
6	850	0014 Żuki	3/4	ŁIV	0,3875
				Lzr-ŁIV	0,0225
RAZEM					2,6594

Z gminnego zasobu nieruchomości przekazano decyzją w trwały zarząd na czas nieoznaczony (na cele statutowe – działalność oświatową) na rzecz jednostki organizacyjnej Gminy Kleszczele (Szkoły Podstawowej w Kleszczelach), część nieruchomości o powierzchni 3400 m² oznaczoną nr ewid. 2364/1, położoną w obrębie 0005 Kleszczele, przy ul. Plac Parkowy, zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem szkoły i budynkiem hali sportowej.

Część zasobu udostępniono jako grunty z przeznaczeniem na dzierżawę nieruchomości. Łącznie w dzierżawie (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.) na podstawie 33 umów znajduje się 48 działek o powierzchni 17,9241 ha, w tym dzierżawa przez osoby fizyczne – 15,2001 ha (31 osób) i osoby prawne – 2,7240 ha (2 osoby). Udział poszczególnych użytków w gruntach dzierżawionych przedstawiono poniżej.

Tab. 4. Udział poszczególnych użytków w gruntach wydzierżawionych (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Lp.	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Udział procentowy [%]
1	Ba	0,0400	0,22
2	Bi	2,1307	11,89
3	N	0,0833	0,46
4	RIIIb	0,7000	3,91
5	RIVa	0,1195	0,67
6	RIVb	2,5355	14,15
7	RV	3,6176	20,18
8	RVI	6,0313	33,65

9	Br-RV	0,1076	0,60
10	Lzr-ŁV	0,0124	0,07
11	Lzr-RIVb	0,1478	0,82
12	Lzr-RVI	0,2377	1,33
13	ŁV	0,0257	0,14
14	PsIV	0,5803	3,24
15	PsV	1,4481	8,08
16	PsVI	0,0087	0,05
17	W-ŁV	0,0055	0,03
18	W-PsV	0,0424	0,24
19	W-RIVb	0,0500	0,28
RAZEM		17,9241	100,00

Z powyższego zestawienia wynika, że blisko 68% gruntów wydzierżawionych stanowią grunty orne klasy RIVb, RV i RVI.

W 2021 r. na podstawie umów przekazano w użyczenie łącznie 45 nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. W umowach przekazywano do użyczenia całe działki lub tylko część udziału w działkach. Łączna powierzchnia gruntów przekazanych w użyczenie wynosi ok. 24,64 ha, natomiast powierzchnia użytkowa budynków lub ich części w użyczeniu wynosi ok. 2.771 m². Wśród podmiotów, którym przekazano ww. nieruchomości zdecydowaną większość użycza Miejski Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji w Kleszczelach i jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych z terenu Gminy Kleszczele.

Planuje się przekazanie w bezpłatne użyczenie część działki oznaczonej nr ewid. 2621/1, położonej w obrębie Kleszczele, w celu umieszczenia na niej pomiarowej stacji opadowej „Kleszczele” stanowiącej własność IMGW-PIB.

Na lata 2022-2024 przewiduje się utrzymanie dotychczasowego stanu ilościowego – 8 lokali mieszkalnych znajdujących się w gminnym zasobie. Ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych wynosi 466,77 m². 4 lokale o łącznej powierzchni 226,35 m² są wynajmowane. Z ogólnej liczby lokali, 2 lokale pozostają wolne (do wynajęcia, po dokonaniu niezbędnych remontów), natomiast pozostałe dwa są wyłączone z eksploatacji z uwagi na zły stan techniczny.

Tab. 5. Zestawienie lokali mieszkalnych gminnego zasobu nieruchomości (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Lp.	Nr działki	Obręb geodezyjny	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	1851/24	0005 Kleszczele	ul. Stacja Kolejowa 8G m. 2, 17-250 Kleszczele	44,60
2	1851/24	0005 Kleszczele	ul. Stacja Kolejowa 8G m. 3, 17-250 Kleszczele	44,00
3	1851/24	0005 Kleszczele	ul. Stacja Kolejowa 8G m. 5, 17-250 Kleszczele	61,10
4	1851/24	0005 Kleszczele	ul. Stacja Kolejowa 8G m. 6, 17-250 Kleszczele	61,13

5	1851/24	0005 Kleszczele	ul. Stacja Kolejowa 8G m. 7, 17-250 Kleszczele	79,70
6	1145/8	0005 Kleszczele	ul. Kolejowa 40, 17-250 Kleszczele	71,92
7	2999/1	0005 Kleszczele	ul. Plac Parkowy 9, 17-250 Kleszczele	62,80
8	2999/1	0005 Kleszczele	ul. Plac Parkowy 9, 17-250 Kleszczele	41,52
RAZEM				466,77

W gminnym zasobie nieruchomości znajduje się 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 180,70 m². Wszystkie położone są na terenie miasta Kleszczele. Wynajmowane lokale wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. Z tej liczby lokali wolny pozostaje 1 lokal o powierzchni 25,50 m².

Tab. 6. Zestawienie lokali użytkowych gminnego zasobu nieruchomości (wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Lp.	Nr działki	Obręb geodezyjny	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Sposób wykorzystania lokalu
1	2435	0005 Kleszczele	ul. Kolejowa 16, 17-250 Kleszczele	30,00	salon fryzjerski
2	2435	0005 Kleszczele	ul. Kolejowa 16, 17-250 Kleszczele	22,00	pomieszczenie biurowe
3	2999/1	0005 Kleszczele	ul. Plac Parkowy 9, 17-250 Kleszczele	80,64	poradnia lekarska
4	2999/1	0005 Kleszczele	ul. Plac Parkowy 9, 17-250 Kleszczele	22,56	gabinet stomatologiczny
5	2382/1	0005 Kleszczele	ul. Nowa 2, 17-250 Kleszczele	25,50	-
RAZEM				180,70	

3. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Obecnie w zasobie Gminy Kleszczele znajduje się 14 nieruchomości gruntowych przekazanych w użytkowanie wieczyste w latach 1993-1999, dla 10 użytkowników wieczystych. Wszystkie nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste jako pozostałe nieruchomości gruntowe. Do wyliczenia wysokości opłat rocznych z tego tytułu, stosowana jest stawka, o której mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. 3%. Łączna powierzchnia gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego wynosi 3,3498 ha, z czego 92,82% nieruchomości (3,1093 ha) położonych jest w obrębie 0005 Kleszczele, 3,28% (0,1100 ha) w obrębie 0014 Żuki, 1,92% (0,1830 ha) w obrębie 0003 Dobrowoda, 1,08% (0,0363 ha) w obrębie 0002 Dasze i 0,90% (0,0300 ha) w obrębie 0010 Saki.

Część nieruchomości jest zabudowana budynkami, które stanowią odrębny przedmiot własności ich użytkowników wieczystych. Poniżej przedstawiono w ujęciu tabelarycznym

zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Kleszczele oddanych w użytkowanie wieczyste.

Tab. 7. Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Numer działki	Obręb geodezyjny	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]	Termin końcowy użytkowania	Sposób zagospodarowania nieruchomości
1	2994/1	0005 Kleszczele	Bi	0,2028	2093-12-20	sklep
2	1652/3	0005 Kleszczele	RVI	0,6557	2092-12-21	stacja LPG
3	1655/8	0005 Kleszczele	Bi	0,7305	2093-12-20	ubojnia
4	1655/12	0005 Kleszczele	Bi	0,7708	2093-12-20	plac przy piekarni
5	1655/13	0005 Kleszczele	Bi	0,4190	2093-12-20	piekarnia
6	2414/3	0005 Kleszczele	Bi	0,0735	2095-07-12	karczma
7	2414/4	0005 Kleszczele	Bi	0,0418	2096-11-20	karczma
8	1655/7	0005 Kleszczele	Bi	0,0835	2093-12-20	kantor
9	2401/1	0005 Kleszczele	Bi	0,0387	2094-09-25	zlewnia mleka
10	929	0003 Dobrowoda	Bi	0,0642	2093-12-20	sklep
11	133/3	0010 Saki	Bi	0,0300	2093-12-20	sklep
12	414/5	0002 Dasze	Bi	0,0363	2094-09-25	zlewnia mleka
13	480	0014 Żuki	Bi	0,1100	2094-09-25	zlewnia mleka
14	1851/18	0005 Kleszczele	Ba	0,0930	2098-09-01	trafostacja
RAZEM				3,3498		

4. PROGNOZA

4.1. UDOŚTĘPNIANIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Planuje się sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Kleszczele zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą Nr XXVIII/234/10 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych i wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 198 poz. 2463).

Nieruchomości, w stosunku do których nie ma planów inwestycyjnych, będą udostępniane na warunkach określonych w umowach. W szczególności będą oddawane w dzierżawę, najem, użyczenie lub użytkowanie, stosownie do możliwości i zapotrzebowania zainteresowanych.

W 2021 r. należności z tytułu czynszów za najem 5 lokali mieszkalnych wyniosły ok. 5.540 zł netto. W latach 2022-2024 szacuje się, że dochody z tytułu najmu 4 lokali mieszkalnych osiągną poziom ok. 7.400 zł netto. Po pierwsze jest to spowodowane faktem, iż stan techniczny jednego z lokali nie pozwala na jego najem, a po drugie Zarządzeniem

Nr 202/2021 Burmistrza Kleszczel z dnia 22 września 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczele, ustalono od 1 stycznia 2022 r. miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczele w wysokości 2,00 zł. Poprzednio stawka ta wynosiła 1,30 zł/m² powierzchni użytkowej.

Należności z tytułu czynszów za najem 4 lokali użytkowych w 2021 r. wyniosły ok. 14.140 zł netto. W latach 2022-2024 dochody z tytułu czynszów za najem lokali użytkowych mogą ulec zwiększeniu w wyniku waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanym w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Należności w 2021 r. z tytułu dzierżawy gruntów rolnych Gminy Kleszczele wyniosły ok. 1.905 zł netto. W latach następnych (2023-2024) dochody z tego tytułu mogą ulec zwiększeniu, w związku z ogłoszeniem przez Prezesa GUS obwieszczeń w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy. Dodatkowo 1 nieruchomość gruntowa wydzierżawiona jest w trybie bezprzetargowym na 25 lat pod działalność związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej. Przewidywany dochód z tego tytułu szacowany jest na poziomie 20.000 zł/rok i waloryzowany będzie rokrocznie, wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem podawanym w formie obwieszczenia przez Prezesa GUS.

Nieruchomości będące przedmiotem użyczenia i trwałego zarządu są oddane na te cele nieodpłatnie.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Kleszczele w latach 2022-2024 może następować przez:

- 1) zakup, zamianę, wywłaszczenie,
- 2) komunalizację mienia Skarbu Państwa:
 - a) w trybie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.),
 - b) w trybie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych:
 - a) w trybie ustawy z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.),
 - b) w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) inne czynności prawne (np. zasiedzenie, prawo pierwokupu, darowizna, ustawowe dziedziczenie).

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości, które będą służyły realizacji zadań własnych gminy (np. przy przebudowie dróg gminnych). Przewiduje się nabycie do Zasobu część działki nr ewid. 1851/8 (obręb Kleszczele) na potrzeby drogi gminnej, a także działki nr ewid. 1840/1 (obręb Kleszczele) na potrzeby parkingu i ciągu komunikacyjnego do obsługi planowanego przystanku kolejowego na linii kolejowej Nr 32 Czeremcha–Białystok. W przypadku zbywania nieruchomości, ich sprzedaż będzie podyktowana także zainteresowaniem użytkowników wieczystych wykupem prawa użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości, a także wykupem nieruchomości rolnych przez dzierżawców tych gruntów.

Poniżej przedstawiono w formie tabelarycznej dane dotyczące prognozowanych dochodów (tab. 8) oraz planowanej liczby nieruchomości udostępnianych z gminnego zasobu nieruchomości i nabywanych do tego zasobu (tab. 9) w latach 2022-2024.

Tab. 8. Zestawienie liczby nieruchomości udostępnianych i nabywanych w latach 2022-2024.

Lp.	Sposób udostępnienia nieruchomości	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Sprzedaż nieruchomości	12	8	8
2	Dzierżawa nieruchomości	48	48	48
3	Trwały zarząd	1	1	1
4	Użyczenie nieruchomości	46	46	46
5	Najem lokali mieszkalnych	4	4	4
6	Najem lokali użytkowych	4	4	4
7	Nabywanie do gminnego zasobu nieruchomości	według potrzeb		

Tab. 9. Prognozowane dochody Gminy Kleszczele w latach 2022-2024 z udostępnienia i nabycia nieruchomości.

Lp.	Sposób udostępnienia nieruchomości	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1	Sprzedaż nieruchomości	608.000 zł	250.000 zł	250.000 zł
2	Dzierżawa nieruchomości	22.000 zł	23.000 zł	24.000 zł
3	Trwały zarząd	-	-	-
4	Użyczenie nieruchomości	-	-	-
5	Najem lokali mieszkalnych	7.400 zł	7.400 zł	7.400 zł
6	Najem lokali użytkowych	14.400 zł	14.700 zł	15.000 zł
7	Nabywanie do gminnego zasobu nieruchomości	-	-	-
RAZEM		651.800 zł	295.100 zł	296.400 zł

Sprzedaż nieruchomości gminnych uzależniona będzie od zainteresowania kupujących nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży, ewentualnych wniosków o nabycie innych nieruchomości znajdujących się w gminnym zasobie oraz podjętych decyzji o przeznaczeniu tych nieruchomości do sprzedaży.

4.2. POZIOM WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Na koszty związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, składają się m.in. działania takie jak:

- sporządzanie przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych określających wartości rynkową nieruchomości,
- zlecenie usług związanych z pracami geodezyjnymi, w tym aktualizacja użytków,

- zlecenie usług geodezyjnych związanych z podziałami, rozgraniczeniami i wznowieniami granic nieruchomości przeznaczonych oraz związanych z wykonaniem map prawnych niezbędnych do procesu regulacji stanu prawnego,
- odszkodowania za grunty przejęte pod poszerzenie dróg gminnych
- regulacja stanów prawnych dróg gminnych
- zakup wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków,
- zakup kopii map potrzebnych z powiatowego zasobu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- podawanie do publicznej wiadomości w prasie lokalnej wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy oraz publikacji ogłoszeń o przetargach,
- opłaty sądowe oraz koszty notarialne.

Analizując lata ubiegłe można oszacować, że wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu mogą wynosić ok. 20.000,00 zł/rok.

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

4.3. WPŁYWY OSIĄGANE Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI, OPŁAT Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

Wartość prawa własności wszystkich nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, wymienionych w pkt 3 niniejszego Planu, oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego w 2021 r. (wrzesień-październik) wynosi 592.859,00 zł. W latach 2022-2024 planuje się wzrost wpływów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w związku z dokonaną aktualizacją opłat rocznych. Spowodowane jest to faktem, iż wycena wartości nieruchomości dokonana w 2021 r. była w niektórych przypadkach, ponad dwukrotnie wyższa niż wcześniejsza wartość prawa własności tych nieruchomości (operaty szacunkowe z 2009 r.).

Tab. 10. Zmiana wartości nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Lp.	Przedmiot użytkowania wieczystego			Wartość nieruchomości			
	Numer działki	Obręb geodezyjny	Powierzchnia [ha]	Data oszacowania	Wartość rynkowa prawa własności [zł]	Data oszacowania	Wartość rynkowa prawa własności [zł]
1	2994/1	0005 Kleszczele	0,2028	XI 2009	29 325,00 zł	IX 2021	62 199,00 zł
2	1652/3	0005 Kleszczele	0,6557	XI 2009	37 703,09 zł	X 2021	91 601,00 zł
3	1655/8	0005 Kleszczele	0,7305	XI 2009	40 616,00 zł	X 2021	110 817,00 zł
4	1655/12	0005 Kleszczele	0,7708	XI 2009	42 856,67 zł	X 2021	115 620,00 zł

5	1655/13	0005 Kleszczce	0,4190	XI 2009	23 296,33 zł	X 2021	79 945,00 zł
6	2414/3	0005 Kleszczce	0,0735	XI 2009	11 231,00 zł	X 2021	27 805,00 zł
7	2414/4	0005 Kleszczce	0,0418	XI 2009	6 387,00 zł	X 2021	15 387,00 zł
8	1655/7	0005 Kleszczce	0,0835	XI 2009	8 759,00 zł	IX 2021	23 046,00 zł
9	2401/1	0005 Kleszczce	0,0387	XI 2009	5 755,00 zł	IX 2021	12 728,00 zł
10	929	0003 Dobrowoda	0,0642	XI 2009	5 380,00 zł	IX 2021	11 883,00 zł
11	133/3	0010 Saki	0,0300	XI 2009	2 616,00 zł	IX 2021	4 890,00 zł
12	414/5	0002 Dasze	0,0363	XI 2009	2 784,00 zł	IX 2021	5 514,00 zł
13	480	0014 Żuki	0,1100	XI 2009	6 974,00 zł	IX 2021	13 838,00 zł
14	1851/18	0005 Kleszczce	0,0930	XI 2009	8 863,00 zł	IX 2021	17 586,00 zł
					232 546,09 zł		592 859,00 zł

Jak widać z powyższej tabeli wartość nieruchomości na przestrzeni ostatnich 12 lat znacznie się zwiększyła (tj. o 360.312,91 zł), co uzasadniało aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Z tytułu ustalonych opłat rocznych, budżet Gminy Kleszczce osiągnie wpływy wynoszące odpowiednio: w 2022 r. – 13.933,38 zł, w 2023 r. – 15.859,57 zł, w 2024 r. – 17.785,77 zł. Poniżej tabela 11 przedstawia prognozę wpływów z tytułu opłat rocznych dla poszczególnych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Tab. 11. Prognozowane wpływy z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2022-2024.

Lp.	Przedmiot użytkowania wieczystego			Wysokość opłaty rocznej		
	Numery działek	Obręb geodezyjny	Powierzchnia [ha]	w 2022 r.	w 2023 r.	od 2024 r.
1	2994/1	0005 Kleszczce	0,2028	1 759,50 zł	1 812,74 zł	1 865,97 zł
2	1652/3	0005 Kleszczce	0,6557	2 262,18 zł	2 505,11 zł	2 748,03 zł
3	1655/8	0005 Kleszczce	0,7305	2 436,96 zł	2 880,73 zł	3 324,51 zł
4	1655/12	0005 Kleszczce	0,7708	2 571,40 zł	3 020,00 zł	3 468,60 zł
5	1655/13	0005 Kleszczce	0,4190	1 397,78 zł	1 898,06 zł	2 398,35 zł
6	2414/3	0005 Kleszczce	0,0735	673,86 zł	754,00 zł	834,15 zł
7	2414/4	0005 Kleszczce	0,0418	383,22 zł	422,41 zł	461,61 zł
8	1655/7	0005 Kleszczce	0,0835	525,54 zł	608,46 zł	691,38 zł
9	2401/1	0005 Kleszczce	0,0387	345,30 zł	363,57 zł	381,84 zł

10	929	0003 Dobrowoda	0,0642	322,80 zł	339,65 zł	356,49 zł
11	133/3	0010 Saki	0,0300	146,70 zł	146,70 zł	146,70 zł
12	414/5	0002 Dasze	0,0363	165,42 zł	165,42 zł	165,42 zł
13	480	0014 Żuki	0,1100	415,14 zł	415,14 zł	415,14 zł
14	1851/18	0005 Kleszczele	0,0930	527,58 zł	527,58 zł	527,58 zł
RAZEM				13 933,38 zł	15 859,57 zł	17 785,77 zł

W porównaniu do roku 2021 r., w którym wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła 7.233,33 zł. W kwocie tej znajduje się opłata roczna dotycząca nieruchomości oznaczonej nr ewid. 292 (obręb Dobrowoda), która została sprzedana pod koniec grudnia 2021 r.. Wobec powyższego widoczny będzie znaczny wzrost tych opłat, tj.: o 6.700,05 zł w 2022 r. oraz o kolejne 1.926,19 w 2024 r. i 1.926,20 zł w 2024 r.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2040), w 2019 r. z mocy ww. ustawy przekształciło się w prawo własności, prawo użytkowania i współużytkowania wieczystego 4 nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

W 2021 r. dokonano pierwszej waloryzacji opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania i współużytkowania wieczystego w prawo własności. Stosownie do art. 10 ust. 2 ww. ustawy waloryzacji opłaty dokonuje z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji, a zwaloryzowana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano waloryzacji. Kolejna waloryzacja opłat przekształceniowych na lata 2025-2027 może więc być dokonana pod koniec 2024 r. Poniżej w tabeli 12 przedstawiono zestawienie dotyczące wysokości ww. opłat, z uwzględnieniem pierwszej waloryzacji.

Tab. 12. Wysokość opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania i współużytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2022-2024.

Lp.	Numer działki	Adres nieruchomości	Obręb geodezyjny	Termin końcowy wnoszenia opłat rocznych	Wpłaty w latach 2022-2024
1	1851/44	ul. Stacja Kolejowa 8D / 1 17-250 Kleszczele	0005 Kleszczele	2038-03-31	140,94 zł
2	1851/44	ul. Stacja Kolejowa 8D / 2 17-250 Kleszczele	0005 Kleszczele	2038-03-31	140,94 zł
3	1851/45	ul. Stacja Kolejowa 8E / 1 17-250 Kleszczele	0005 Kleszczele	2038-03-31	59,61 zł
4	1851/47	ul. Stacja Kolejowa 8F 17-250 Kleszczele	0005 Kleszczele	2038-03-31	230,85 zł
RAZEM					572,34 zł

Zgodnie z zapisem w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2029 ze zm.), Szkoła Podstawowej w Kleszczelach jest zwolniona z opłaty z tytułu trwałego zarządu przedmiotowej nieruchomości.

4.4. AKTUALIZACJA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI

W roku 2021 r. dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, poprzez sporządzenie operatów szacunkowych oraz wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat rocznych i zawiadomienie użytkowników wieczystych o nowych wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Kolejna aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego na 2025 rok i lata kolejne, możliwa będzie z końcem 2024 r., pod warunkiem, że wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

Z uwagi braku opłat z tytułu trwałego zarządu nie zachodzi konieczność aktualizacji wartości nieruchomości.

5. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Zasady gospodarowania nieruchomościami określają:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobów i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490 ze zm.),
- uchwała Nr XXVIII/234/10 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych i wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 198 poz. 2463),
- uchwały Rady Miejskiej w Kleszczelach w sprawie wyrażenia lub niewyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym,
- uchwały Rady Miejskiej w Kleszczelach w sprawie wyrażenia lub niewyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości w trybie bezprzetargowym,
- zarządzenia Burmistrza Kleszczel w sprawie przeznaczenia nieruchomości do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe Gminy Kleszczele. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie, trwały zarząd, dzierżawę bądź też przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zbycie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w trybie przetargu oraz w trybie bezprzetargowym (w przypadku spełnienia warunków przewidzianych przepisami prawa). Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Kleszczele. W szczególności nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczonych pod rozwój sieci infrastruktury komunalnej i towarzyszących im obiektów.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2022-2024 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Plan wykorzystania nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości zakłada wzrost

dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, najmu oraz dzierżaw. Związane jest to głównie z publikowaniem przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego obwieszczeń w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy oraz komunikatów w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem (do celów wyliczenia czynszu dzierżawnego i czynszu z tytułu najmu). Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kleszczele, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Burmistrz Kleszczel 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości będzie następować zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, zawartymi: w uchwałach budżetowych na lata 2022-2024, w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) oraz ustawy o gospodarce nieruchomości, a także w uchwale Nr XXVIII/234/10 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych i wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 198 poz. 2463) i innych uchwałach Rady Miejskiej w Kleszczelach.

B U R M I S T R Z

mgr inż. Aleksander Sielicki