

ZARZĄDZENIE NR 403/24
WÓJTA DOBRZYNIOWO DUŻE
z dnia 1 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2024-2026

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), zarządzam co następuje:

§1.

Przyjmuje się *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Dobrzyniewo Duże na lata 2024 - 2026*, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2.

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

§3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE NA LATA 2024-2026

Podstawą opracowania niniejszego planu jest art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). W opracowaniu ujęto gminny zasób nieruchomości, które stanowią własność Gminy Dobrzyniewo Duże na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości oraz ewidencji oraz oddanych w użytkowanie wieczyste. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo - jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określający główne kierunki działań sporządza się w oparciu o art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni zasobu oraz nieruchomości 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 osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działania. 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 na 2024 r., 2025 r. i 2026 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zm.) oraz uchwale Nr XXVI/106/08 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 234 poz. 2408).

1. Zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobrzyniewo Duże, wg stanu na 31.12.2023 r.

Obręb	Powierzchnia [ha]
Borsukówka	43,6780
Chraboły	36,4639
Dobrzyniewo Duże	13,8015
Dobrzyniewo Kościelne	19,2598
Fasty	28,7254
Gniła	13,6944
Jaworówka	21,5879
Kopisk	7,5176
Kozińce	16,1723
Krynice	8,2664
Leńce	12,2826
Letniki Bohdan Podleńce	8,7798
Nowe Aleksandrowo	9,6980
Nowosiółki	2,2060
Obrubniki	9,8492
Pogorzałki	17,4493
Ponikła	8,8533
Rybaki	14,25
Szaciły	7,9923
Łyski, gm. Choroszcz	0,0070

Zestawienie nieruchomości stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi, wg stanu na 31.12.2023 r.

Obręb	Jednostka rejestrowa	Powierzchnia [ha]	Udział Gminy
Dobrzyniewo Duże	519	0,2359	½
Jaworówka	214	3,53	½
Krynice	119	0,3072	32/128
Leńce	169	2,0850	¾
Leńce	170	0,1517	¾
Nowe Aleksandrowo	495	0,3999	½
Nowe Aleksandrowo	497	0,1415	3/8
Ponikła	112	0,0710	8/16

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, wg stanu na 31.12.2023 r.

Obręb	Jednostka rejestrowa	Powierzchnia [ha]
Dobrzyniewo Duże	574	0,0918
Dobrzyniewo Duże	573	9,1244
Dobrzyniewo Duże	578	0,2005
Dobrzyniewo Duże	577	0,0090
Dobrzyniewo Duże	1229	0,1264

Wykaz lokali mieszkalnych, wg stanu na 31.12.2023 r.

Miejscowość	Nr lokalu	Pow. użytkowa [m ²]	Zagospodarowanie
Dobrzyniewo Duże	ul. Szkolna 12/1	68,78	wynajęte
	ul. Szkolna 12/2	46,2	wynajęte
	ul. Szkolna 12/3	44,4	wynajęte
	ul. Szkolna 12/4	47,7	nie wynajęte
	ul. Szkolna 12/5	71,05	wynajęte
	ul. Szkolna 12/6	28,6	nie wynajęte
	ul. Szkolna 12/7	60,19	wynajęte
	ul. Szkolna 12/8	54	wynajęte
	ul. Szkolna 12/9	70,47	wynajęte
	ul. Szkolna 12/10	47,19	wynajęte
	ul. Szkolna 12/11	54,96	korzystanie bezumowne
	ul. Szkolna 12/12	67,25	wynajęte
	ul. Białostocka 23/1	56	wynajęte
Fasty	ul. Szosa Knyszyńska 36/1	62,3	wynajęte
	ul. Szosa Knyszyńska 36/2	54	wynajęte
	ul. Szosa Knyszyńska 36/3	92,2	wynajęte
Jaworówka	Jaworówka 8A	50	wynajęte
Obrubniki	Obrubniki 33	54,7	nie wynajęte
Pogorzałki	Pogorzałki 127B	50	wynajęte
Kozińce	Kozińce 43	14,5	nie wynajęte

Wykaz lokali użytkowych i sposób ich zagospodarowania, wg stanu na 31.12.2023 r.

Obiekt budowlany	Powierzchnia [m ²]	Sposób zagospodarowania
Gminne Centrum Kultury w Dobrzyniewie Dużym	337	GCK, Biblioteka i OSP Dobrzyniewo Duże
Budynek zlewni mleka w Dobrzyniewie Dużym	33,7	
Budynek na gminnym stadionie sportowym w Dobrzyniewie Dużym	65,5	Użyczenie - działalność sportowa
Budynek Urzędu Gminy Dobrzyniewo Duże	350	Siedziba Urzędu Gminy oraz Gminnej Spółki Wodnej „Jedność”
Budynek UG I część w Dobrzyniewie Dużym	323,5	Najem – działalność gospodarcza
Budynek UG II część w Dobrzyniewie Dużym	169,9	Siedziba Urzędu Gminy, Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i lokal mieszkalny
Budynek gospodarczy przy ul. Szkolnej w Dobrzyniewie Dużym	95	
Dom Nauczyciela w Dobrzyniewie Dużym	763	12 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 660,79 m ²
Budynek przepompowni wody w Dobrzyniewie Dużym	12,5	
Budynek hydroforni w Dobrzyniewie Dużym	308,5	
Budynek ZSP Dobrzyniewo Duże	3045	Trwały zarząd. Pomieszczenie w budynku gospodarczym jest wynajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej - telekomunikacja
Hala sportowo-widowiskowa w Dobrzyniewie Dużym	1464	
Garaż w Dobrzyniewie Dużym	104	
Budynek gospodarczy x2 w Dobrzyniewie Dużym	205	
Śmietnik betonowy w Dobrzyniewie Dużym	12	
Świetlica Wiejska w Borsukówce	175,21	
Świetlica Wiejska w Bohdanie	55,4	
Budynek hydroforni w Bohdanie	110	

Świetlica Wiejska w Chrańbłach	252,74	Użyczenie mieszkańcom wsi
Budynek gospodarczy w Chrańbłach	144	
Śmietnik betonowy w Chrańbłach	5	
Budynek Chrańbł 48A	52,59	Najem pod działalność handlowo-usługową
Świetlica Wiejska w Dobrzyniewie Kościelnym	54,48	
Dom Nauczyciela w Fastach	208,5	Lokale mieszkalne
Budynek gospodarczy przy Domu Nauczyciela w Fastach	68,7	
Budynek ZSP w Fastach	831,6	Trwały zarząd
Budynek gospodarczy w Fastach	15	
Hala sportowa w Fastach	1221	
Budynek hydroforni w Fastach	49,8	
Świetlica Wiejska w Gniłej	151	Użyczenie GCK
Świetlica Wiejska w Jaworówce	198	Użyczenie GCK + lokal mieszkalny
Budynek hydroforni w Jaworówce	43,4	
Budynek hydroforni w Kopisku	74,6	
Budynek OSP Koziniec	116	Użyczenie OSP Koziniec
Świetlica Wiejska w Koziniec	375,89	Użyczenie GCK i Stowarzyszeniu Królewski Gościniec Podlasia oraz najem pod działalność gospodarczą
Kontener w najmie socjalnym w Koziniec	14,5	
Świetlica Wiejska w Krynicach	239,21	Użyczenie GCK, lokal użytkowy wynajęty pod działalność gospodarczą
OSP Letniki	397,1	Użyczenie OSP Letniki
Świetlica Wiejska w Obrubnikach	341	Działalność handlowo-usługowa oraz użyczenie SP w Obrubnikach
Budynek hydroforni w Obrubnikach	88,21	Trwały zarząd. Jedno mieszkanie w budynku szkoły
Budynek SP w Obrubnikach	1 159,6	
Budynek gospodarczy w Obrubnikach	157	
Śmietnik betonowy w Obrubnikach	8	
Świetlica Wiejska w Ponikłej	120	W części budynku prowadzony jest skup mleka.
Budynek OSP Pogorzałki	465,67	Użyczenie OSP Pogorzałki
Wiejski Dom Kultury w Pogorzałkach	323	Użyczenie GCK + wynajem lokali pod działalność gospodarczą
Budynek SP w Pogorzałkach	1 147,6	Trwały zarząd
Budynek gospodarczy w Pogorzałkach	55	Wynajem na garaż
Dom Nauczyciela w Pogorzałkach	213	W budynku znajduje się lokal mieszkalny
Garaż blaszak w Pogorzałkach	56,12	
Garaż blaszak w Pogorzałkach	19	
Kontenery szatniowe w Pogorzałkach	20	
Przepompownia w Pogorzałkach	20,2	
PSZOK w Pogorzałkach	199,17	
Budynek Wiejskiego Domu Kultury w Nowym Aleksandrowie	437,6	Trwały zarząd + użyczenie lokalu Stowarzyszeniu Młodzi Dla Dobrzyniewa
Budynek ZSP w Nowym Aleksandrowie	1 025,2	
Kompleks boisk sportowych „ORLIK 2012” w Nowym Aleksandrowie	68,39	

Budynek Gminnego Centrum Kultury w Dobrzyniewie Dużym, Świetlica Wiejska w Gniłej, Jaworówce i Krynicach oraz Wiejskie Domy Kultury w Pogorzałkach i Koziniec przekazane są w użyczenie na czas nieoznaczony Gminnemu Centrum Kultury w Dobrzyniewie Dużym, celem realizacji działalności statutowej.

Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej mają swoje siedziby w użyczonych gminnych lokalach.

Nieruchomości szkolne zostały w drodze decyzji administracyjnej przekazane w trwały zarząd szkołom.

Grunty gminy o łącznej powierzchni 14,1448 ha oddane są w dzierżawę/najem osobom fizycznym.

2. Prognoza

2.1. Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Sposób udostępnienia nieruchomości	2024	2025	2026
	Planowane dochody [zł brutto]		
Dzierżawa i najem nieruchomości	4 345,00	4 700,00	5 100,00
Najem lokali użytkowych	163 955,00	177 000,00	191 200,00
Najem lokali mieszkalnych	127 00,00	136 000,00	145 000,00
Trwały zarząd	0	0	0
Użyczenie	0	0	0
Użytkowanie wieczyste	122 170,89	122 170,89	122 170,89
Sprzedaż nieruchomości	14 642 484,00	Wg potrzeb Gminy określonych w uchwale budżetowej i posiadanych środków finansowych	Wg potrzeb Gminy określonych w uchwale budżetowej i posiadanych środków finansowych

Udostępnianie nieruchomości zasobu Gminy następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, darowiznę, dzierżawę, najem, użyczenie, trwały zarząd - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Prognozuje się iż w latach 2024-2026 wydzierżawiane/wynajmowane będą nieruchomości dotychczas wydzierżawiane oraz nieruchomości, na które będą wpływać wnioski o dzierżawę/najem. Przewiduje się również możliwość sprzedaży nieruchomości wydzierżawionych. Sprzedaż nieruchomości z zasobu w latach 2024-2026 uzależniona będzie od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych oraz od posiadanych przez Gminę Dobrzyniewo Duże środków finansowych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Dobrzyniewo Duże następować będzie w drodze kupna, darowizny, zamiany, komunalizacji i w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją zadań publicznych. Prognoza nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Dobrzyniewo Duże w latach 2024-2026 będzie następowała poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę, nieodpłatne przekazanie, pierwokup;
- 2) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych;
- 3) działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Powyższe związane będzie z koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych. Trudna jest do określenia wielkość powierzchni jaką w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu.

2.2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane nabywaniem nieruchomości przez gminę stanowią głównie koszty zakupu i uzależnione będą od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. Natomiast wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości stanowią koszty operatów szacunkowych dotyczących wyceny zbywanych

nieruchomości, ogłoszeń wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, publikację przetargów oraz koszty sporządzania wypisów i wyrysów. Zarówno w przypadku zbycia jak i nabycia nieruchomości mogą pojawić się inne koszty takie jak usługi geodezyjne związane z podziałami i rozgraniczeniami nieruchomości oraz wznowieniami znaków granicznych, koszty notarialne, sądowe, służebności za grunty zajęte pod urządzenia przesyłowe, itd.

2.3. Wpływy z osiągniętych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Wpływy z opłat osiągniętych z tytułu wieczystego użytkowania zostały podane w pkt 2.1. Jednostki oświatowe zwolnione są ustawowo z opłat z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości gminne.

2.4. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Dobrzyniewo Duże oddanych w użytkowanie wieczyste była przeprowadzona w 2017 r. W przypadku dwóch użytkowników wieczystych opłatę zaktualizowano od 2021 r., jednego - 2022 r. i jednego – 2023 r. W prognozowanym okresie można przeprowadzić aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W prognozowanym okresie nie zachodzi konieczność przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż trwały zarząd jest nieodpłatny.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Dobrzyniewo Duże gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Program gospodarowania nieruchomości zasobu gminy na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw i najmu. Prognozowane wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych mogą być wyższe w porównaniu do lat ubiegłych zgodnie z obowiązującą w tym okresie inflacją.

Wysokość dochodów ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy zależna będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej oraz od wzrostu cen nieruchomości na lokalnym rynku, a także sytuacji społeczno-gospodarczej gminy, a nawet kraju.