

ZARZĄDZENIE NR 50/2024
BURMISTRZA MIASTA SEJNY

z dnia 2 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjąć plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Sejny na lata 2024-2026 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

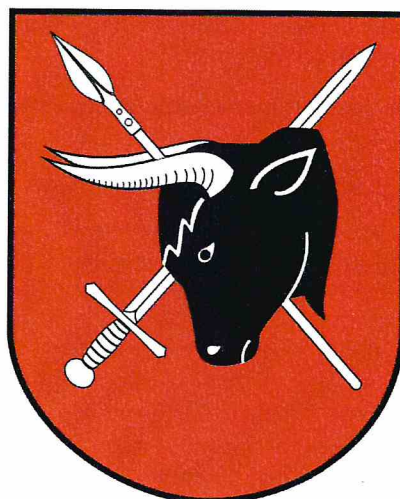
§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Rozwoju Przestrzennego i Gospodarczego.

§ 3. Zarządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Sejny


Arkadiusz Adam Nowalski

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI MIASTA SEJNY NA LATA 2024-2026



I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU MIASTA SEJNY

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) 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. Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Sejny gospodaruje Burmistrz Miasta Sejny, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny tych nieruchomości;
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności do zasobu;
- wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych spraw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości Miasta Sejny oraz wpis w księdze wieczystej.

Burmistrz Miasta Sejny gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, kierując się przy tym zaspokajaniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Plan zawiera:

- a) Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- b) Prognozę;

- udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

c) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Sejny na lata 2024 – 2026 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację inwestycji społecznych oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Wykorzystanie zasobu Miasta Sejny będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Uchwały nr XLIV/254/17 Rady Miasta Sejny z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Sejny na lata 2017-2027.

II. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE:

W zasobie stanowiącym własność Miasta Sejny na dzień 31.12.2023 r. znajdowały się tereny o łącznej powierzchni 94,9585 ha.

Dane dotyczące prawa własności:

- grunty oddane w użytkowanie wieczyste:
 - 0,5790 ha gruntów pod garażami,
 - 3,2355 ha gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej oraz na cele mieszkaniowe,
 - 6,8023 ha na cele pozostałe,
 - 0,0494 ha pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 0,3801 ha na cele obronności,
 - 0,3767 ha na cele rolne,
 - 22,5549 pod ogródki działkowe (zwolnione z opłaty za użytkowanie wieczyste).
- grunty oddane w dzierżawę:
 - 0,08005 ha pod tymczasowe budynki gospodarcze i garaże,
 - 0,043678 ha pod pawilony handlowo-usługowe,
 - 0,000924 m² pod tablice reklamowe,
 - 3,8300 ha pod uprawy rolne i łąki,
 - 0,19455 ha pod uprawy sadowniczo warzywnicze,
 - 0,0677 ha na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości
 - 0,00052 ha pod paczkomat
 - 0,00018 ha pod urządzenia techniczne, energetyczne

- grunty będące w wieczystym użytkowaniu Miasta Sejny: 0,0245 ha,
- grunty pozostające w trwałym zarządzie: 1,9994 ha.

Miasto Sejny posiada 100% udziałów w Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej w Sejnach Sp. z o.o.

III. PROGNOZA

1. Udostępnienie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

Przewiduje się, iż udostępnianie nieruchomości zasobu Miasta Sejny następować będzie poprzez:

- sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego lub nieograniczonego,
- sprzedaż w drodze bezprzetargowej,
- dzierżawę,
- trwały zarząd,
- użyczenie,
- najem.

Na lata 2024 - 2026 planowana jest sprzedaż działek po uzbrojeniu w rejonie ul. Powstańców Sejneńskich, tj. dz. ew. nr : 965/27, 967/16, 967/19, 965/26, 965/25, 967/15, 967/18, 965/21, 965/29, 965/28.

Nabywanie nieruchomości jest proporcjonalne do stanu finansów Miasta Sejny i następuje w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych. Nabywanie nieruchomości może nastąpić również w innych formach przewidzianych prawem, jeżeli w okresie prognozy wystąpi sytuacja wymagająca zastosowania przez Gminę Miasto Sejny odpowiedniej formy nabycia (np. wykonanie prawa pierwokupu, odpłatne nabycie wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Planuje się regulowanie granic działek miejskich z działkami sąsiednimi.

Nie planuje się oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

2. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu wymaga poniesienia wydatków finansowych, które w szczególności obejmują koszty:

- wykonanie wycen nieruchomości,
- publikacji w prasie ogłoszeń o nieruchomościach przeznaczonych do zbycia,
- opłat sądowych i notarialnych,
- podziałów geodezyjnych działek,
- podatek od nieruchomości,
- kar i wypłaconych odszkodowań, wykupu gruntów.

Prognozowane wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości uwzględnia się w uchwałach budżetowych miasta na dany rok budżetowy. Wydatki te zależne będą przede wszystkim od intensywności procesu nabywania nieruchomości do zasobu i udostępnienia nieruchomości zasobu, głównie sprzedaży w drodze przetargu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

Prognozowane wydatki związane z gospodarką gruntami i nieruchomościami zgodnie z uchwałą budżetową na 2024 r. przedstawiają się następująco:

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami

- wydatki majątkowe:

§ 6050. , 6580 opracowanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej rewitalizacja centrum miasta wstępna promesa 2RPOZ/2023/4387: 441 000,00 zł

§ 6050. , 6580 opracowanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej terenów miejskich na dz. ew. 397, 398/3 oraz 1616/6 wstępna promesa 2RPOZ/2023/7805: 166 600,00 zł

§ 6050. , 6370 termomodernizacja budynku użyteczności publicznej przy ul. Wileńskiej 10 wstępna promesa 8/2023/4069: 1 471 306,00 zł

- wydatki bieżące:

§ 4210. zakup materiałów i wyposażenia: 4 000,00 zł

§ 4260. zakup energii: 116 000,00 zł

§ 4270. zakup usług remontowych: 13 000,00 zł

§ 4300. zakup usług pozostałych: 35 000,00 zł

§ 4360. opłaty z tytułu zakupu usług telekomunikacyjnych: 480,00 zł

§ 4430. różne opłaty i składki: 255,00 zł

§ 4610. koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego: 4 000,00 zł

Wzrost wydatków w kolejnych latach związany jest ze wzrostem cen rynkowych usług oraz produktów.

3. Wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W prognozowanym okresie wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Miasta Sejny będą ulegać zmianie w zależności od intensywności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wpływ na wysokość planowanych dochodów będą miały aktualizacje opłat rocznych, które będą przeprowadzane w latach objętych prognozą o ile nastąpi wzrost wartości rynkowej gruntów.

Prognozowane zestawienie dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z uchwałą budżetową na 2024 r. przedstawiają się następująco:

Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami

§ 0470. wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności: 0 zł

§ 0550. wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: 97 955,00 zł

§ 0750. wpływy z dzierżaw i najmu: 53 344,00 zł

§ 0760. wpływy z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: 4 822,00 zł

§ 0770. wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości: 500 000,00 zł

§ 0920. wpływy z pozostałych odsetek: 2 300,00 zł

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

W latach 2024-2025 przewiduje się aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a co za tym idzie wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste.

IV. GRUNTY PRZEZNACZONE DO WNIESIENIA APORTEM DO SPÓŁEK

Nie planuje się aportów do spółek.

V. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i działalność inwestycyjną. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez sprzedaż, najem i dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Wzrost dochodów Miasta ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy (m.in. grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych). Miasto Sejny przewiduje również przekazywanie nieruchomości w formie darowizn, w formie zamian. Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2024 – 2026 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy. Zakłada się, że prognozowane w latach 2024 – 2026 wpływy do budżetu gminy z tytułu dzierżawy składników majątkowych będą porównywalne z latami ubiegłymi.

Miasto Sejny 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 zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji inwestycji społecznych oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych. Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Ponadto w latach 2024-2026 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Miasta Sejny następujących czynności:

- określenie wartości wybranych nieruchomości wchodzących do zasobu oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania;
- przeprowadzenie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie;
- przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- przewiduje się kontynuowanie trwających czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w prawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.