

ZARZĄDZENIE NR 186/2023

**Burmistrza Jastarni
z dnia 11.07.2023**

**w sprawie: przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata
2023-2025**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344)

**Burmistrz Jastarni
zarządza, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Jastarni na lata 2023-2025” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ JASTARNI
Tyberiusz Narkowicz

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr/2023

Burmistrza Miasta Jastarni z dnia 11.01.2023r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
GMINY JASTARNIA
NA LATA 2023-2025**

PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) zostały utworzone gminne zasoby nieruchomości. Przez gminny zasób nieruchomości należy rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Na mocy art. 24 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasób nieruchomości może być wykorzystywany na:

1. cele rozwojowe gminy,
2. cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego i związanej z tym infrastruktury technicznej,
3. inne cele publiczne.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977).

Obowiązek sporządzenia planów wykorzystania mienia oraz prawidłowe gospodarowanie zasobem gminnym nakładają przepisy art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Plan wykorzystania zasobu przyjmuje się na okres 3 lat i powinien zawierać:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości,
2. prognozę:
 - dotyczącą 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 gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.
3. program zagospodarowania zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Jastarnia gospodaruje Burmistrz Jastarni, w szczególności poprzez:

1. ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
2. zapewnieniu wyceny tych nieruchomości,
3. sporządzanie planu wykorzystania zasobu,
4. zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
5. wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
6. współpracy z innymi organami,
7. zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości przy czym zgoda na sprzedaż oraz nabycie wymaga zgody Rady Miejskiej Jastarni,
8. wydzierżawianiu, wynajmie, użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej Jastarni,
9. podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości (o zapłatę, roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy, użyczenia, stwierdzenia nabycia spadku, stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie),
10. składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnej oraz o wpis w księdze wieczystej,
11. przygotowanie opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Nabycie nieruchomości do zasobu mienia gminnego następuje w wyniku:

1. zakupu, zamiany, darowizny, przekazania, zasiedzenia,
2. wykonania prawa pierwokupu,
3. komunalizacji,
4. decyzji administracyjnych, np.: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, w której zostały wydzielone grunty pod drogi publiczne,
5. nabycia spadku.

I. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZASOBU wg stanu na 1 stycznia 2023r.

1. Grunty

1.1 Wykaz powierzchni Gminy Jastarnia z podziałem na jednostki rejestrowe

Lp.	Rodzaj jednostki rejestrowej	Powierzchnia (ha)
1.	Tereny mieszkaniowe	70,1725
2.	Tereny przemysłowe	2,5887
3.	Tereny zabudowane inne	31,5619
4.	Tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy	3,8825
5.	Grunty rolne zabudowane	0,4391
6.	Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	18,934
7.	Tereny komunikacyjne drogi	48,2149
8.	Lasy i grunty leśne	286,8513
9.	Grunty zadrzewione i zakrzewione	0,3456
10.	Nieuzytki	146,9489
11.	Pastwiska trwałe	138,1047
12.	Łąki trwałe	3,6694
13.	Grunty orne	8,0264
14.	Tereny komunikacyjne – koleje	21,6961
15.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,0023
16.	Tereny różne	0,6609
17.	Grunty pod rowami	0,2471
18.	Wody morskie wewnętrzne	9615,8127
	Razem:	10398,159

1.2 Wykaz gruntów będących w zasobie Gminy Jastarnia z podziałem na jednostki rejestrowe

Lp.	Rodzaj jednostki rejestrowej	Powierzchnia (ha)
1.	Tereny mieszkaniowe	5,7332
2.	Tereny przemysłowe	2,1897
3.	Tereny zabudowane inne	13,4737
4.	Tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy	0,9766
5.	Grunty rolne zabudowane	0,0196
6.	Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	11,782
7.	Tereny komunikacyjne drogi	20,0199
8.	Lasy i grunty leśne	11,6007
9.	Grunty zadrzewione i zakrzewione	0,00
10.	Nieuzytki	16,6596
11.	Pastwiska trwałe	105,06
12.	Łąki trwałe	3,275
13.	Grunty orne	3,7974
14.	Tereny komunikacyjne – koleje	0,1914
15.	Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	0,00
16.	Tereny różne	0,00
17.	Grunty pod rowami	0,00
18.	Wody morskie wewnętrzne	0,00
	Razem:	194,7784

2. Nieruchomości budynkowe w zasobie Gminy Jastarnia

2.1 lokale mieszkalne w budynkach gminnych

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Jastarnia, ul. Ks. B. Sychty nr 23	3
2.	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 4a	3
3.	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 5	3
4.	Jastarnia, ul. Ks. Stefańskiego 1	5
5.	Jastarnia, ul. Ks. Stefańskiego 36	2
6.	Jastarnia, ul. Rybacka 2	3
7.	Jastarnia, ul. Rybacka 23	1
8.	Jastarnia, ul. Rybacka 27	1
9.	Jurata, ul. Świętopelka 3	1
	Razem:	22

2.2 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Jurata, ul. Ratibora 50	1
2.	Hel, ul. Steyera 6 klatka A numer 2	1
	Razem:	2

2.3 lokale socjalne

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 A	1
2.	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 B	2
3.	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 C	2
4.	Jastarnia, ul. Portowa 39	8
5.	Jastarnia, ul. Portowa 39 A	1
6.	Jastarnia, ul. Stefańskiego 1	2
	Razem:	16

2.4 lokale użytkowe

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
1.	Jastarnia, ul. Portowa 4	1
2.	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 5	1
3.	Jastarnia, ul. Rybacka 27	1
4.	Jastarnia, ul. Herrmanna – OSP	1
5.	Jastarnia, ul. Bałtycka – Kaplica Cmentarna	1
6.	Jurata, ul. Międzyrzecze – wc	1
7.	Jurata, ul. Sosnowa 1	1
8.	Kuźnica, ul. Hallera 1a – Stacja Turystyczna	1
9.	Kuźnica, ul. Helska 45	1
	Razem:	9

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Gmina Jastarnia oddała w użytkowanie wieczyste 83 działki o łącznej powierzchni 13,3829 ha.

II. PROGNOZY DOTYCZĄCE WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI:

1. Prognoza dotycząca:

1.1 udostępniania nieruchomości zasobu Gminy Jastarnia

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu udostępniane będą poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w dzierżawę, najem lub użyczenie, ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, służebności).

Gospodarka nieruchomościami zasobu Gminy Jastarnia prowadzona jest w oparciu o przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344);

2) Uchwała nr XXVIII/293/2021 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia na lata 2021-2025”;

3) Uchwały nr XXXIV/337/98 Rady Miasta Jastarni z dnia 09 czerwca 1998 r. w sprawie: sprzedaży domów i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Jastarnia, przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu oraz udzielaniu bonifikat;

4) Zarządzenie nr 20 Burmistrza Jastarni z dnia 24.01.2023 r. w sprawie: ustalenia wysokości stawek czynszów za dzierżawę, najem nieruchomości oraz opłaty z tytułu bezumownego użytkowania gruntu gminnego na terenie Gminy Jastarnia;

5) Zarządzenie nr 96/2016 Burmistrza Jastarni z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie: ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne wchodzące w skład Gminy Jastarnia;

6) podjętych uchwał Rady Miejskiej Jastarni dotyczących uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastarnia.

Prognoza udostępnienia nieruchomości Gminy Miejskiej Jastarnia:

Lp.	Forma udostępnienia	2023 r.
1.	Sprzedaż gruntów	20 działek
2.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	1 lokal
3.	Zamiana nieruchomości	9 działek
4.	Dzierżawa gruntów	250 umów dzierżawy
5.	Najem lokali	1 umowa najmu
6.	Użyczenie gruntu	2 użyczenia
7.	Oddanie w trwałe zarząd	Nie dotyczy
8.	Obciążenie prawami rzeczowymi (przesył)	1 akt notarialny
9.	Aport (wkłady niepieniężne)	Brak
10.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	1 działka

Gmina w Jastarni w latach 2023-2025:

- planuje zbycie nieruchomości tylko w zakresie poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej lub w drodze zamiany (z wyłączeniem zbycia działki 33/7 obręb Jastarnia 14, która została przeznaczona do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego .
- zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy.

1.2 nabywania nieruchomości do zasobu

Gmina Jastarnia nabywa do zasobu nieruchomości szczególnie niezbędne do realizacji inwestycji publicznych należących do zadań własnych Gminy lub zajętych przez inwestycje publiczne. Nieruchomości nabywane są na podstawie:

- 1) aktów notarialnych – nabycie prawa własności poprzez umowy darowizny, umowy zamiany;
- 2) decyzji Starosty Puckiego wydawanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 162) – nabycie prawa własności nieruchomości przeznaczonej pod budowę drogi publicznej;
- 3) decyzji Wojewody Pomorskiego wydawanych na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260) – stwierdzających nabycie z mocy prawa gruntów zajętych pod drogi publiczne gminne na dzień 31.12.1998 r.;
- 4) decyzji Wojewody Pomorskiego wydawanych na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawy o pracownikach samorządowych (j.t. Dz. U. 2020 r poz. 462) – stwierdzających nabycie z mocy prawa własności (komunalizacja);
- 5) decyzji Burmistrza Jastarni zatwierdzających podział nieruchomości na podstawie art. 98 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) – nabycie prawa własności nieruchomości przeznaczonej w planach miejscowych pod drogę publiczną;
- 6) postanowień sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub stwierdzenia zasiedzenia;
- 7) Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (j.t. Dz. U. z 2023 poz. 261).

Prognoza nabywania nieruchomości Gminy Miejskiej Jastarni:

Lp.	Forma nabycia	2023 r.
1.	Wykup gruntów	3 działki
2.	Darowizna	4 działki
3.	Zamiana nieruchomości	7 nieruchomości

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LXV/605/2023 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie: *zmian w uchwale Nr LV/527/2022 Rady Miejskiej Jastarni z dnia 22.12.2022 r. w sprawie: uchwalenia budżetu Gminy Jastarnia na 2023 rok*, wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu kształtują się następująco:

1. zakup usług pozostałych, w tym: wycenę, inwentaryzację nieruchomości, ogłoszenia w prasie, sporządzenie przez Starostwo Powiatowe w Pucku dokumentacji d/c przewłaszczeniowych, geodezyjne i innych, koszty zawarcia aktów notarialnych zostały zaplanowane w kwocie 50.000,00 zł;
2. wydatki dot. kar i odszkodowań i innych cywilnoprawnych lub administracyjnych wypłacane na rzecz osób fizycznych i prawnych, z tytułu przejścia gruntów z tytułu art. 98, 95 ustawy gospodarce nieruchomościami i innych zostały zaplanowane w kwocie 150.000,00 zł;
3. koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego zostały zaplanowane w kwocie 30.000,00 zł;
4. wydatki na zakupy inwestycyjne, w tym wykup, gruntów, opłaty na rzecz budżetu państwa dotyczące wyłączenia części gruntu z produkcji leśnej zaplanowano w kwocie 419.600,00 zł;
5. wydatki związane z administrowaniem i bieżącym utrzymaniem nieruchomości (w tym: naprawa, remonty i konserwacje) zaplanowano w kwocie 919.500,00 zł;
6. Wydatki związane z pracami geodezyjno – kartograficznymi (podziały, mapy i inne) zostały zaplanowane w kwocie 83.471,00 zł;

7. Wydatki związane z planami zagospodarowania przestrzennego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaplanowano w kwocie 91.938,00 zł;
8. Opłaty z tytułu dzierżaw gruntów Skarbu Państwa zaplanowano w kwocie 282.011,59 zł.

Przewiduje się, że w latach 2024-2025 w/w wydatki będą się kształtować na porównywalnym poziomie. W latach następnych sporządzone zostaną odrębne plany wydatków.

3. Prognoza wpływów osiągniętych z obrotu nieruchomościami

Przewidywane wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego w 2023 roku przedstawiają się następująco:

1. Wpływy z tytułu dzierżaw zaplanowano na kwotę 5.487.222,00 zł

przyjmuje się, że wpływy z tytułu dzierżawy będą wzrastać, z uwagi na aktualizację czynszu dzierżawnego o wskaźnik cen towarów i usług podawany przez Główny Urząd Statystyczny

2. Wpływy z tytułu najmu zaplanowano na kwotę 240.000,00 zł

przyjmuje się, że wpływy z tytułu najmu będą się zwiększać, z uwagi na planowaną regulację stawek czynszu za lokale mieszkalne.

3. Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności zaplanowano na kwotę 978.249,00 zł – planuje się, dalszą aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego (kompleksowa aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego rozpoczęła się w 2022 roku)

4. Wpływy z tytułu sprzedaży mienia gminnego zaplanowano na kwotę 4.264.958,00 zł – planuje się, że w latach następnych wpływy z tytułu sprzedaży będą kształtować się na porównywalnym poziomie.

5. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zaplanowano na kwotę 223.404,00 zł – przyjmuje się, że wpływy z tego tytułu będą wzrastać, z uwagi na przeprowadzona w 2023 r. waloryzację opłat (waloryzacja będzie obowiązywać od 2024 roku).

III. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości zasobu zagospodarowane są zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1. Sprzedaż nieruchomości gruntowych

Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywa się zgodnie z podjętymi przez Radę Miejską Jastarni uchwałami (w tym uchwałą budżetową) oraz zgodnie z przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastarnia.

Planuje się zbycie nieruchomości tylko w zakresie poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej lub w drodze zamiany (z wyłączeniem zbycia działki 33/7 obręb Jastarnia 14, która została przeznaczona do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego).

2. Sprzedaż nieruchomości lokalowych

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy. Lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być sprzedawane najemcom posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony. Ze sprzedaży wyłączono lokale socjalne.

3. Oddanie w użytkowanie wieczyste

Obecnie nie są prowadzone czynności zmierzające do ustanowienia na jakiejkolwiek gminnej nieruchomości prawa użytkowanie wieczystego. Przewiduje się jedynie zbycie prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego lub też przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie indywidualnego wniosku.

4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Przewiduje się, że powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę Jastarnia będzie systematycznie ulegała zmniejszeniu na skutek dokonywanych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynikających ze zmiany przepisów prawa.

5. Dzierżawa, najem, użyczenie

Aktualna powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosi: 13,76 ha

Aktualna powierzchnia nieruchomości będących w użyczeniu wynosi: 64,21 m²

Aktualna powierzchnia najmu nieruchomości administrowanych bezpośrednio przez Gminę Jastarnia wynosi: 2.376,65 m², w tym lokale mieszkalne 1.570,03 m² oraz lokale użytkowe 806,62 m².

Planuje się dalsze kontynuowanie zawartych umów dzierżawy, najmu oraz użyczenia. W przypadku zakończenia tego typu umów, Burmistrz Miasta Jastarni podejmie dalsze działania pod kątem udostępnienia osobom trzecim.

Nowe umowy dzierżawy zawierane są w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

6. Darowizna

Obecnie nie prowadzi się żadnych czynności zmierzających do przekazania nieruchomości z zasobu gminy w drodze darowizny. Dopuszcza się rozpatrywanie na bieżąco tego typu przypadków w indywidualnych sprawach.

7. Aport

Obecnie nie prowadzi się żadnych czynności zmierzających do przekazania nieruchomości jako aportu. Nie wyklucza się jednak podjęcia takich działań.

8. Służebność przesyłu

Nieruchomości gminne są obciążane służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, którzy są właścicielami sieci zlokalizowanych na nieruchomościach gminnych lub którzy dopiero planują budowę sieci. Przewiduje się, że w latach 2023-2025 będą rozpatrywane indywidualnie tego typu wnioski.

9. Regulacja stanów prawnych nieruchomości

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władania Gminy Miasta Jastarni powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu gminnego będzie się zwiększać.

Brak jest możliwości określenia jaka powierzchnia może wejść do zasobu, z uwagi na czasochłonność trwania postępowań regulujących stan prawny nieruchomości oraz od budżetu Gminy Jastarnia.

IV. PODSUMOWANIE

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z podjętymi uchwałami Rady Miasta Jastarni oraz Zarządzeniami Burmistrza Jastarni. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.