

## **I N F O R M A C J A** **o stanie mienia komunalnego Gminy Ełk**

Gmina Ełk posiada obecnie 976 ha gruntów tworzących wraz ze swymi składnikami zasób mienia komunalnego . Z posiadanej liczby hektarów można wyodrębnić dwie zasadnicze grupy:

- grunty przysparzające gminie dochodów
- grunty wymagające nakładów

Do grupy pierwszej należy zaliczyć tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele infrastruktury oraz bezpośrednio zabudowy.

Drugą grupę stanowią drogi, rowy, nieużytki, boiska, kopalnie wiejskie itp.

Struktura rodzajowa posiadanych gruntów przedstawia się następująco:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej -11 ha
- zabudowane działki letniskowe, rekreacyjne i oświatowo-wychowawcze - 32 ha
- działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - 4 ha
- lasy oraz zadrzewienia - 85 ha
- użytki kopalne - 13 ha
- grunty rolne oczekujące na opracowania architektoniczno-geodezyjne w latach następnych 141 ha
- drogi – 507 ha
- pozostałe grunty – 183 ha

Przychód gruntów do zasobu gminy w roku bieżącym następował w drodze umów cywilno-prawnych oraz decyzji administracyjnych . Łącznie do zasobu w ciągu roku przybyło 28,45 ha gruntów . Grunty zostały nabyte nieodpłatnie od Powiatu Ełckiego oraz od osób fizycznych w drodze umowy cywilno-prawnej . Stanowiły one drogi .

Głównym kierunkiem rozdysponowania nieruchomości jest trwałe zbycie w drodze sprzedaży lub zamiany .Występuje też forma trwałego zbycia w drodze decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostwo Powiatowe w Ełku nadających na własność emerytom i rencistom rolnym oraz ich spadkobiercom działek dożywotniego użytkowania na własność w trybie przepisów emerytalnych rolników. W roku bieżącym nadano nieodpłatnie grunty w jednym przypadku tj. powierzchnię 0,26 ha w Piaskach.

Dotychczas trwale zbyto 1,30 ha, w tym sprzedaż 1,04 ha. Sprzedano ogółem 20 nieruchomości, które to stanowiły:

- 5 szt. – będące w wieczystym użytkowaniu / Małkinie, Siedliska, Straduny i Woszczele/
- 12 szt.na polepszenie warunków zagospodarowania posiadanych nieruchomości / Mącze, Straduny, Borki, Małkinie, Barany/,
- 2 szt - zamiany
- 1 szt. pod zabudowę mieszkaniową / Barany/

Do końca bieżącego roku planuje się sprzedać około 2 ha gruntów.

Planuje się też nieodpłatnie przekazanie 33 ha gruntów w drodze darowizny na rzecz Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego z przeznaczeniem na realizację zadań statutowych w zakresie: naukowo- badawczym, dydaktycznym oraz sportowych i socjalnych oraz 2 ha na rzecz Towarzystwa Opieki nad Zwierzętami pod budowę schroniska w miejscowości Konieczki.

Nie dokonuje się sprzedaży nieruchomości zabudowanych lub lokali na cele mieszkaniowe aktualnie nie ma bonifikat i tym samym brak jest chętnych najemców do ich wykupu.

Z bieżących analiz wynika, że pod względem finansowym plan roku bieżącego nie zostanie

wykonany . Bezpośrednią przyczyną utrudniającą sprzedaż jest brak opracowań architektoniczno- geodezyjnych, co wiąże się z dużym nakładem finansowym.

W założeniach na rok przyszły planuje się objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego kompleksu gruntów w miejscowości Bartosze o obszarze około 7 ha i ewentualnie 5 ha w obrębie POHZ Ełk z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe oraz ewentualnie kompleksu 12 ha w Szeligach - Buczkach przy uwzględnieniu danych studium .

Procedura planistyczna jest długotrwała i sprzedaż objętej planowaniem powierzchni może być przesunięta na rok następny.

Niezależnie od ustaleń planu do sprzedaży będą przeznaczane działki budowlane zabudowane oraz lokale, jeżeli o kupno zwrócą się najemcy. Stan istniejących budynków wymaga ponoszenia nakładów, a z chwilą wykupu właściciele bardziej o nie zadbają.

Aktualnie została ukończona adaptacja budynku po byłej szkole podstawowej w Mostołtach z przeznaczeniem na utworzenie dziesięciu lokali socjalnych.

Grunty rolne oczekujące na opracowania w latach przyszłych są rozdysponowane czasowo w formie dzierżawy na zasadach umów krótkoterminowych, z możliwością kontynuacji dzierżawy w następnych latach.

Wydzierżawiono ogółem 104 ha gruntów dla 58 dzierżawców . Z tego tytułu użytkownicy wnoszą roczny czynsz dzierżawny płatny w większości jesienią każdego roku.

Na gruntach gminy znajduje się:

- 3 budynki mieszkalne i 5 gospodarczych będących w użytkowaniu osób fizycznych,
- 23 lokale mieszkalne i 20 lokali gospodarczych znajdujących się w użytkowaniu osób fizycznych,
- 19 budynków niemieszkalnych oraz 7 lokali
- 12 budynków głównych i 7 budynków gospodarczych pozostających w bezpośrednim zarządzie szkół

Generalnie wszystkie budynki i lokale gminne wymagają remontów bieżących, a w większości kapitalnych.

W użytkowaniu wieczystym obecnie znajduje się 40 ha gruntów , które to użytkuje 76 użytkowników Przedmiotowe nieruchomości są wykorzystywane w następujący sposób:

- 12 osób na cele mieszkaniowe
- 9 na cele usługowe
- 55 na cele letniskowe i rekreacyjne/ w tym 9 przedsiębiorstw/

W związku ze zmianą przepisów o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności użytkownicy wieczyści obecnie zaprzestali korzystać z obecnie obowiązujących przepisów z uwagi na niekorzystne relacje finansowe.

Użytkownicy wieczyści każdego roku w terminie do 31 marca wnoszą z tego tytułu opłaty roczne. Plan finansowy w tym zakresie jest realizowany w 92 % w stosunku do wymiaru.

W stosunku do osób opornych wystosowano wezwania do zapłaty oraz wniesiono pozwy o zapłatę do sądu.

W roku przyszłym nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, ponieważ koszty wyceny przewyższyłyby wartość wzrostu opłaty.

Rzeczoznawca majątkowy dokonał aktualnej wyceny nieruchomości, od której naliczono odpowiednio procentowo opłatę roczną w roku ubiegłym z mocą na rok bieżący.

Gospodarowanie mieniem pociąga za sobą znaczne wydatki finansowe. Dotyczą one bieżącego utrzymania i eksploatacji budynków , opracowań geodezyjno-kartograficznych, urbanistycznych jak też innych nakładów. Z każdym rokiem koszt wydatków zwiększa się , droższe są usługi i w tym zakresie założenia planu należy zwiększyć w stosunku do roku bieżącego. Nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków jedynie remonty bieżące w ramach konieczności oraz posiadania środków .

Na terenie gminy znajduje się 81 przystanków autobusowych i MZK zabudowanych wiatami o łącznej wartości 150 743 złotych. Do końca roku bieżącego zostaną ustawione 4 nowe / w tym 2 pod wymianę istniejących/. W roku przyszłym planuje się ustawienie nowych oraz remonty bieżące lub wymiana istniejących w miarę pilnych potrzeb. Obecnie istniejąca ilość w pełni zaspokaja potrzeby podróżnych.

Gmina Ełk liczy 135 km dróg zaliczonych do kategorii gminnych. W roku przyszłym planuje się budowę drogi Kałęczyny - Regiel oraz naprawy bieżące, które będą dokonywane w miarę potrzeb oraz środków. Naprawa będzie obejmować drogi zaliczone do kategorii gminnych oraz niektóre wewnętrzne.

Dbając o poprawę warunków sanitarnych mieszkańców gminy w roku przyszłym Gmina zamierza kontynuować budowę kolektora wodociągowego i sanitarnego na odcinku 20 km do miejscowości Rożyńsk oraz kolektor wodny Miluki /kolonia/ Poprawi to w znacznym stopniu wizerunek stanu sanitarnego gminy

Na terenie gminy znajduje się 26 wodociągów wiejskich zaopatrujących w wodę 741 budynki.

Zapotrzebowanie na tego typu inwestycje jest bardzo duże lecz jest uwarunkowane pozyskaniem funduszy inwestycyjnych.

Ogólna wartość mienia komunalnego obejmująca grunty oraz budynki i budowle ustalona według cen przyjętych do celów inwentaryzacyjnych / wartość księgową/

wynosi 22 521 907 zł, w tym :

- wartość gruntów	5 938 130 zł
- wartość budynków i lokali	1 441 997 zł
- wartość wybudowanych wiat przystankowych	150 743 zł
- wartość budynków i budowli będących w zarządzie szkół	14 991 037 zł

Szczegółowe dane niniejszej informacji stanowią załączniki dołączone do niniejszej informacji.

Przedstawiona wartość nieruchomości i jej składników jest wartością inwentarzową.

Przy zbywaniu nieruchomości rzeczoznawca majątkowy każdorazowo wycenia jej wartość bieżącą według aktualnego stanu w obrocie cywilno-prawnym uwzględniając jednocześnie stan techniczny poszczególnych składników przedmiotowych nieruchomości.

Końcowo nadmieniam, że realizacja zadań nakreślonych niniejszym planem będzie następować sukcesywnie w miarę posiadania środków finansowych, próbując sprostać potrzebom mieszkańców gminy.