

ZARZĄDZENIE NR OR-IV.0050.231.2024
PREZYDENTA MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ

z dnia 17 kwietnia 2024 r.

**w sprawie wprowadzenia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości, stanowiących własność
Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz oddanych w użytkowanie wieczyste - na lata 2024-2026**

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

§ 1. Wprowadzić Plan wykorzystania zasobu nieruchomości, stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2024 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
/-/ Anna Hetman

Załącznik
do Zarządzenia Nr Or-IV.0050.231.2024
Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dn. 17 kwietnia 2024 roku.

Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność
Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz oddanych w użytkowanie wieczyste
- na lata 2024 - 2026

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać ma on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą 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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się przeprowadzanie co roku aktualizacji niniejszego planu w zakresie nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata: 2024, 2025 i 2026, w formach prawnych przewidzianych w ustawach: z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny oraz z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnieniu wyceny nieruchomości zasobu;
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- 7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.

Ewidencja Mienia Jastrzębie-Zdrój prowadzona jest w formie elektronicznej - w programie *MIENIE* – firmy *GEOBID*, funkcjonującym w otoczeniu innych programów tj.: *EWOPIS* – ewidencja gruntów i budynków oraz *EWMAPA* – program do prowadzenia zintegrowanej bazy graficznej dotyczącej całej jednostki administracyjnej.

W/w ewidencja obejmuje zarówno ewidencję nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości oraz ewidencje środków trwałych - gruntów. Na podstawie prowadzonej bazy można określić m.in.:

- jednostkę władającą daną nieruchomością oraz podstawę władania.
- wartość, powierzchnię jak i ilość działek stanowiących zasób Miasta oraz działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

III. Mienie Miasta Jastrzębie-Zdrój

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Miasta Jastrzębie – Zdrój oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Jastrzębie – Zdrój.

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Jastrzębie-Zdrój na dzień 31.03.2024 roku obejmują:

- 1) zasób Gminy - 7193 działek o łącznej powierzchni **979,0234 ha, w tym:**
 - a) grunty, na których ustanowiono trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych – 102 działki, powierzchnia **67,3000 ha;**
 - b) grunty, na których ustanowiono prawo użytkowania - 41 działek o łącznej powierzchni **26,1195 ha, w tym:**
 - na rzecz jednostek organizacyjnych Miasta – 4 działki, powierzchnia **0,6643 ha,**

- na rzecz Polskiego Związku Działkowców na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073 z późn. zm.) - 37 działek o łącznej powierzchni **25,4552 ha**;

2) zasób Miasta Jastrzębie-Zdrój na prawach powiatu - 421 działek o łącznej powierzchni **12,6483 ha**

3) grunty oddane w użytkowanie wieczyste- 327 działek o łącznej powierzchni **55,3252 ha**

Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Miasta Jastrzębie-Zdrój:

1) użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz Gminy Jastrzębie-Zdrój, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa - 522 działek o łącznej powierzchni **77,2630 ha**

2) użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz Miasta Jastrzębie Zdrój na prawach powiatu, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa - 1 działka o powierzchni **0,0024 ha**

IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Miasta Jastrzębie-Zdrój.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2024-2026 będzie następowało poprzez:

- 1) zakup, zamianę;
- 2) komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz z wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (j.t. Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 z późn. zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 311 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzane inwestycje. W latach 2024-2026 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na dany rok.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1) Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W roku 2024-2026 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego/ograniczonego

- na cele mieszkaniowe:

- 4 działek przy ul. Borowikowej;
- 10 działek przy ul. Rolniczej;
- 5 działek przy ul. Zamłynie;
- 3 działki przy ul. Chabrowej;
- 1 działki przy ul. Przybosia;

- na cele mieszkaniowo- usługowe:

- 2 działek przy ul. Gagarina;
- 1 działki przy ul. Wielkopolskiej;

- na cele produkcyjno-usługowe:

- 1 działki przy ul. Chlebowej;

- na cele usług publicznych:

- 1 działki przy ul. Pszczyńskiej;

W roku 2024-2026 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Jastrzębie - Zdrój w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia:

- na cele produkcyjno-usługowe:

- 4 działek przy ul. Chlebowej;

- na cele mieszkaniowo- usługowe:

- 1 działki przy ul. Wielkopolskiej;
- 2 działek przy ul. Prostej.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W roku 2024-2026 przewiduje się wydanie zaświadczeń o tzw. opóźnionym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, na wniosek dotychczasowego użytkownika wieczystego.

Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Miasta w formie administrowania lub trwałego zarządu.

a) Dzierżawa

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi w roku 2024 - 2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

b) Trwały zarząd

W roku 2024 - 2026 zakłada się prowadzenie postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd w zależności od złożonych przez dyrektorów poszczególnych jednostek wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

VI. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

1) Zakup usług pozostałych

W 2024 roku planuje się wydatki w wysokości ok. 29 800,00 zł na usługi w zakresie szacowania wartości nieruchomości dla potrzeb:

- nabycia nieruchomości do zasobu gminnego;
- oszacowania stawki dzierżawy nieruchomości gminnych i bezumownego korzystania;
- aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów gminnych;
- określenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienia służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorców będących właścicielami urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych, celem prawnego uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości gminnych zgodnie z art.305¹-305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz.1610 z późn. zm.).

W roku 2024 planuje się wydatki w wysokości ok. 6 500,00 zł na ogłoszenia w prasie i koszt map na potrzeby nabycia nieruchomości do zasobu gminnego, oszacowania stawki dzierżawy nieruchomości gminnych i bezumownego korzystania oraz aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów gminnych.

2) Oplata na rzecz budżetu Państwa

Z tytułu przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego Gminie na gruntach Skarbu Państwa w prawo własności gruntów, w 2024 roku planuje się wydatki w kwocie 680,49 zł zgodnie z ustawą 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 2024 r. poz. 386 z późn. zm.).

3) Oplata na rzecz budżetu jednostek samorządu terytorialnego

W roku 2024 planu się wydatki z tyt. wywozu odpadów komunalnych z gminnych nieruchomości oddanych w dzierżawę w wysokości 27 500,00 zł

4) Odszkodowania

W roku 2024 planuje się wypłaty odszkodowań w wysokości 2 041 451,00 zł związanych z nabyciem do zasobu gminnego nieruchomości w trybie specustawy drogowej - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 311 z późn. zm.) oraz art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

5) Koszty postępowań sądowych

Na 2024 rok zaplanowano wydatki w wysokości 42 470,00 zł na potrzeby:

- odłączenia, zakładania nowych ksiąg wieczystych, ujawnienia prawa własności na rzecz Miasta, odpisów z ksiąg wieczystych;
- złożenia wniosków do depozytu sądowego w zakresie odszkodowań wydanych w trybie specustawy drogowej;
- prowadzonych postępowań spadkowych, w wyniku których Gmina nabywa mienie po zmarłym,
- prowadzonych postępowań związanych z komunalizacją.

6) Wydatki na zakupy inwestycyjne

W roku 2024 planuje się wydatki w wysokości 200 000,00 zł na zakup działek pod drogi : ulice Piotra Skargi, Powstańców Śląskich, Ruptawską, Wiejską, Dąbrowskiego, Szybową, odnogi ul. Konduktorskiej, Boża Góra Lewa, Komuny Paryskiej i inne w miarę potrzeb.

7) Inne wydatki związane z spadkobranie

W przypadku, gdy Gmina prawomocnym postanowieniem Sądu nabywa w drodze spadku po zmarłym nieruchomość zabudowaną winna jest uiścić bieżące nieprzedawnione zadłużenie czynszowe z tyt. m.in. opłat abonamentowych za przyłącze wodno-kanalizacyjne, zaliczki na poczet co, opłat na fundusz remontowy, utrzymania domofonu, opłaty przekształceniowej, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia mieszkania, odsetek w związku z wynikłym z zadłużeniem, itd. Wobec powyższego w roku 2024 planuje się wydatki w wysokości 20 330,00 zł.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) Wpływy z opłat za trwały zarząd, służebności i użytkowanie wieczyste

W roku 2024 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, służebności przesyłu oraz trwałego zarządu planuje uzyskać się dochód w wysokości ok. 1 197 474,00 zł.

2) Dochody z najmu i dzierżawy

W roku 2024 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 3 349 896,00 zł.

W latach 2025 – 2026 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2024.

3) Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

W 2024 roku planuje się uzyskać dochód w wysokości 141 255,00 zł.

4) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:

W roku 2024 planuje się uzyskać dochód w wysokości 2 654 269,00 zł.

Planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży w drodze przetargu:

działki na cele mieszkaniowe:

- przy ulicy Borowikowej 4 działek, szacowana wartość 237 000,00 zł;
- przy ulicy Rolniczej 10 działek, szacowana wartość 686 240,00 zł;
- przy ulicy Zamłynie 5 działek, szacowana wartość 467 400,00 zł;
- przy ulicy Przybosia 1 działki, szacowana wartość 53 900,00 zł;
- przy ulicy Chabrowej 3 działek, szacowana wartość 162 008,00 zł;

działki na cele produkcyjno-usługowe:

- przy ulicy Chlebowej 1 działki, szacowana wartość 28 210,00 zł;

działki na cele usługowe:

- przy ulicy Pszczyńskiej 1 działki, szacowana wartość 774 000,00 zł;

działki na cele mieszkaniowo-usługowe:

- przy ulicy Gagarina 2 działek, szacowana wartość 142 351,00 zł;
- przy ulicy Wielkopolskiej 1 działki, szacowana wartość 40 000,00 zł;

Planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży w drodze bezprzetargowej:

działki na cele produkcyjno-usługowe:

- przy ulicy Chlebowej 4 działek, szacowana wartość 45 430,00 zł;

działki na cele mieszkaniowo-usługowe:

- przy ulicy Wielkopolskiej 1 działki, szacowana wartość 1 000,00 zł;
- przy ulicy Prostej 2 działek, szacowana wartość 16 730,00 zł;

W latach 2025 – 2026 planuje się uzyskać dochody ze sprzedaży nieruchomości, które nie zostaną zbyte w roku 2024 r. Wzrost lub spadek dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości oraz od popytu na rynku nieruchomości.

5) Wpływy z tytułu zajęcia terenu stanowiącego własność Gminy

W latach 2024 - 2026 szacuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 8 000,00 zł na rok z tytułu udostępnienia nieruchomości stanowiących własność Gminy w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

6) Wpływy z usług

W latach 2024 - 2026 szacuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 18 359,00 zł na rok z tytułu opłat za wywóz odpadów komunalnych z gminnych nieruchomości oddanych w dzierżawę.

7) Wpływy z różnych dochodów

W roku 2024 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 14 908,00 zł z tyt. odszkodowania na rzecz Gminy w związku ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości.

VIII. Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa.

W latach 2024-2026 w stosunku do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Jastrzębie-Zdrój, które służą aktualnie wykonywaniu zadań własnych Gminy, planuje się podejmowanie czynności mających na celu ich komunalizację w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. nr 32, poz. 191 z późn. zm.).

NACZELNIK WYDZIAŁU
/-/ Daniel Zarzycki