Załącznik
do Zarządzenia Nr Or-IV.0050.200.2018
Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój
z dn. 23.04.2018 roku.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz oddanych w użytkowanie wieczyste - na lata 2018 - 2020

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 2018 r. poz. 121 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 osiąganych 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 2018 r., 2019 r. i 2020 r., w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. <u>Gospodarowanie zasobem nieruchomości.</u>

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. <u>Mienie Miasta Jastrzębie-Zdrój.</u>

Mienie Miasta Jastrzębie-Zdrój o powierzchni 1 160,3337 ha według stanu na 1 stycznia 2018 r. stanowią nieruchomości będące własnością Miasta oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Jastrzębie-Zdrój.

Wyżej wymieniona powierzchnia zawiera:

I. Nieruchomości stanowiące własność Miasta - 7555 działek o łącznej pow.: **<u>1082,9131 ha</u>**; z tego:
   1. Grunty stanowiące zasób Miasta – **946,7590 ha**, w tym:
      1a. Nieruchomości oddane w trwały zarząd – 63,6534 ha
   2. Grunty stanowiące zasób Miasta na prawach Powiatu - **9,6086 ha**, w tym:
      2a. Nieruchomości oddane w trwały zarząd – 0,2163 ha
   3. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste - **120,2576 ha**

4. Grunty na których ustanowiono prawo użytkowania - **6,2879 ha**

II. Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Miasta na gruntach Skarbu Państwa - 548 działek o łącznej powierzchni: **77,4182 ha**

III. Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Miasta na prawach powiatu na gruntach Skarbu Państwa - 1 działka o powierzchni: **0,0024 ha**

IV. Nabycie nieruchomości na rzecz Miasta Jastrzębie - Zdrój.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2018 – 2020 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 2018 r. poz. 121 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 2017 r. poz. 1496 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 2018 - 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy.

1) Zbywanie nieruchomości

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

W latach 2018 - 2020 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) **w drodze przetargu nieograniczonego**

- na cele mieszkaniowe:

- 7 działek - ul. Powstańców Śląskich;
- 5 działek przy ul. Chabrowej;
- 2 działki przy ul. Szotkowickiej;
- 3 działki przy ul. Olszowej;

- 1 działka przy ul. Kondziołkowiec;
- 26 działek przy ul. Zamłynie;

- na cele mieszkaniowo – rolne:

- 1 działka przy ul. Odpolany;

- na cele usługowe:

- 3 działki przy ul. Ranoszka;
- 2 działki ul. Powstańców Śląskich / 3 Maja;
- 1 działka ul. Przemysłowa;

W latach 2018 – 2020 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój w ramach realizacji wniosków.

a) w drodze przetargu nieograniczonego

- 1 działka przy ul. Marusarzówny;
- 1 działka przy ul. 3 Maja;
- 1 działka przy zbiegu ulic Alei Józefa Piłsudskiego i Arki Bożka;
- 2 działki przy ul. Klubowej;
- 1 działka zabudowana przy ul. Ogrodowej;
- 2 działki zabudowane przy ul. Zdrojowej;
- 1 działka przy zbiegu ulic Podhalańskiej oraz Cieszyńskiej;

b) w trybie bezprzetargowym

- 1 działka przy zbiegu ulic Harcerskiej i Arki Bożki;
- 1 działka przy ul. Wyzwolenia;

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

a) W roku 2018 nie przewiduje się przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na brak złożonych wniosków o przekształcenie w 2017 roku.

3) 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.

a) Dzierżawa

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2018 – 2020 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

b) Trwały zarząd

W roku 2018 przewiduje się wydać decyzje w sprawie ustanowienia prawa trwałego zarządu na rzecz Szkoły Podstawowej nr 13 ul. Katowicka 35, Zespołu Szkół nr 10 przy ul. Szkolnej 5 oraz Jastrzębskiego Zakładu Komunalnego dla nieruchomości położonej przy ul Okrzei.

W latach 2019 – 2020 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.

W 2018 roku wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 66 133,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych opisów map oraz ogłoszeniami w prasie na potrzeby zbywania i nabywania nieruchomości, ustalenia odszkodowań, zwrotów, przekształceń,
- 13 372,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych dla potrzeb ustanowienia trwałego zarządu;
- 7 500,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem ok. 10 operatów szacunkowych dla potrzeb określenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu
- 1 000,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatu dla potrzeb określania wartości odszkodowania za udostepnienie nieruchomości od osób fizycznych

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na zbliżonym poziomie 2018 roku.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) Wpływy z opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste w latach 2018 – 2020

W roku 2018 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz trwałego zarządu planuje uzyskać się dochód w wysokości ok. 1 600 687,00 zł.
W kolejnych latach opłaty z tytułu użytkowania wieczystego będą aktualizowane, jeżeli zaistnieją wymagane warunki wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie.

2) Dochody z najmu i dzierżawy

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 3 289 328,00 zł.

W latach 2019 – 2020 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2018, zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

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

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 47 054,00 zł.

Planowaną kwotą objęto wpływy od osób fizycznych, którym opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ustanowiono w ratach rocznych.

W latach 2019 – 2020 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2018.

4) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 2 932 091,00 zł.

W latach 2019 – 2020 planuje się uzyskać dochód ze sprzedaży nieruchomości, które nie zostaną zbyte w roku 2018.

W latach 2019 – 2020 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2018. Wzrost dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

VIII. Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa.

W latach 2018 – 2020 w stosunku do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Miasta Jastrzębie-Zdrój planuje się podejmowanie czynności mających na celu ich komunalizację.

PREZYDENT MIASTA

/-/ Anna Hetman