

Załącznik  
do Zarządzenia Nr Or- IV. 0050.222.2019  
Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój  
z dn. 19.04.2019 roku.

## **Aktualizacja I**

### **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. 2204 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 w 2019 r. w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie 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) wydierżawianiu, 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.

1) Nieruchomości stanowiące własność Gminy na dzień 31.03.2019 roku obejmują:

a) zasób Gminy:

- 6589 działek o łącznej powierzchni **882,6638 ha**

- trwałe zarząd – 85 działek o łącznej powierzchni 64,3310 ha

b) zasób Miasta Jastrzębie- Zdrój na prawach powiatu:

- 405 działek o łącznej powierzchni **10,0283 ha**

c) grunty oddane w użytkowanie wieczyste:

- 642 działek o łącznej powierzchni **119,9907 ha**

d) grunty na których ustanowiono prawo użytkowania

- 28 działek o łącznej powierzchni **7,7728 ha**

2) Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Miasta Jastrzębie–Zdrój:

a) użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz Miasta Jastrzębie-Zdrój, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa:

- 546 działek o łącznej powierzchni **77,4612 ha**

b) 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 roku 2019 będzie następować 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. 2204 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 roku 2019 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 2019 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

#### **a) w drodze przetargu nieograniczonego**

##### **- na cele mieszkaniowe:**

- 5 działek przy ul. Chabrowej;
- 3 działki przy ul. Szotkowickiej;
- 1 działka przy ul. Zdrojowej;
- 19 działek przy ul. Zamłynie;

##### **- na cele usługowe:**

- 3 działki przy ul. Ranozka;

W roku 2019 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

### **2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości**

Z dniem 01.01.2019 roku z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. W myśl ustawy do końca 2019 roku powinno zostać wydanych ok 12 tys. zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z czego na dzień 15.04.2019 roku wydane zostały 194 zaświadczenia na wniosek dotychczasowych użytkowników wieczystych.

### **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 lub trwałego zarządu.

#### **a) Dzierżawa**

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi w roku 2019 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu.

#### **b) Trwały zarząd**

W roku 2019 przewiduje się wydać decyzje w sprawie ustanowienia prawa trwałego zarządu na rzecz Szkoły Podstawowej Specjalnej nr 23 oraz Jastrzębskiego Zakładu Komunalnego.

W roku 2019 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 2019 roku wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 44 933,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych opisów map oraz ogłoszeniami w prasie na potrzeby zbywania i nabywania nieruchomości, ustalenia odszkodowań, zwrotów, przekształceń,
- 10 600,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych dla potrzeb ustanowienia trwałego zarządu;
- 3 500,00 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem ok. 7 operatów szacunkowych dla potrzeb określenia jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

Zakłada się, iż w kolejnym roku 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 roku 2019 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz trwałego zarządu planuje uzyskać się dochód w wysokości ok. 1 022 253,00 zł.

## **2) Dochody z najmu i dzierżawy**

W roku 2019 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 3 339 528,00 zł.

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

W roku 2019 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 625 769,00 zł.

## **4) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości**

W roku 2019 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 2 902 800,00 zł.

Planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży w drodze przetargu:

### **działki na cele mieszkaniowe:**

- przy ulicy Chabrowej szacowana wartość 262 000,00 zł
- przy ulicy Szotkowickiej szacowana wartość 81 500,00 zł
- przy ulicy Młyńskiej szacowana wartość 1 427 300,00 zł

### **działka na cele usługowe:**

- przy ulicy Zdrojowej szacowana wartość 940 000,00 zł

### **działka na cele produkcyjno- usługowe:**

- przy ulicy Ranozka szacowana wartość 192 000,00 zł

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

## **5) Wpływy z tytułu zajęcia terenu stanowiącego własność Gminy**

W roku 2019 szacuje się uzyskać dochód w wysokości ok 3 000,00.

## **VIII. Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa.**

W roku 2019 w stosunku do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Miasta Jastrzębie-Zdrój planuje się podejmowanie czynności mających na celu ich komunalizację.