

Aktualizacja I

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Miasta Jastrzębie-Zdrój oraz oddanych w użytkowanie wieczyste - na lata 2021 - 2023

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 w 2022 r. 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.

- 1) Nieruchomości stanowiące własność Gminy na dzień 31.03.2022 roku obejmują:

a) zasób Gminy:

- 7032 działek o łącznej powierzchni **898,8975 ha**

- trwały zarząd – 97 działek o łącznej powierzchni 66,9637 ha

b) zasób Miasta Jastrzębie- Zdrój na prawach powiatu:

- 323 działek o łącznej powierzchni **10,3991 ha**
 - c) grunty oddane w użytkowanie wieczyste:
 - 371 działek o łącznej powierzchni **58,9204 ha**
 - d) grunty, na których ustanowiono prawo użytkowania:
 - 35 działek o łącznej powierzchni **11,7126 ha**
- 2) Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Miasta Jastrzębie-Zdrój:
- a) użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz Gminy Jastrzębie-Zdrój, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa:
 - 540 działek o łącznej powierzchni **76,4164 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 latach 2021-2023 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 (Dz. U. z 1998 r. nr 133 poz. 872 z późn. zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 176 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 2021-2023 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 latach 2021-2023 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargów nieograniczonych:

- na cele mieszkaniowe:

- 5 działek przy ul. Chabrowej;
- 21 działek przy ul. Zamłynie;
- 2 działki przy ul. Kondziolowiec;
- 16 działek przy ul. Borowikowej;
- 6 działek przy ul. Rolniczej;

- na cele usługowe:

- 9 działek przy ul. Dębina;
- 3 działki przy ul. Małopolskiej;
- 2 działki przy ul. Chlebowej;
- 1 działka przy ul. Pszczyńskiej;
- 1 działka przy ul. 1 Maja.

W latach 2021-2023 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

W 2022 roku wydane zostaną ostatnie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, które zostały przekształcone z mocy prawa z dniem 1.01.2019 roku, wymagające dodatkowych weryfikacji. W przypadku nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe i zabudowane garażami, z uwagi na brak wpływu wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w latach 2022-2023 nie planuje się wydania decyzji przekształceniowych.

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 latach 2021-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy. Nie przewiduje się oddawania gruntów w dzierżawę z urzędu, a jedynie na wniosek osoby zainteresowanej, za zgodą Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój.

a) **Trwały zarząd**

W latach 2022-2023 zakłada się prowadzenie postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd, w zależności od złożonych przez dyrektorów poszczególnych jednostek wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

b) **Zajęcie terenu stanowiącego własność Gminy**

Nieruchomości gminne udostępniane są na określony czas na potrzeby inwestorów realizujących inwestycje polegające na lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej. W latach 2022-2023 udostępnienie odbywać się będzie na podstawie umów, których ilość uzależniona jest od ilości złożonych wniosków o pozwolenie na wejście w teren.

c) **Służebność przesyłu**

Na nieruchomościach gminnych ustanawiana jest służebność 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 zgodnie z art. 305¹-305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny. W roku 2022 planuje się ustanowić służebność przesyłu na ok. 7 nieruchomościach.

W kolejnym roku ilość nieruchomości, na których ustanowiona zostanie służebność przesyłu uzależniona jest od ilości złożonych wniosków przez przedsiębiorców celem prawnego uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości.

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

W 2022 roku wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 37 056 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych, opisów map oraz ogłoszeniami w prasie na potrzeby zbywania i nabywania nieruchomości, oszacowania stawki dzierżawy i bezumownego korzystania, zwrotów, przekształceń;
- 7 000 zł – szacowane wydatki związane z wykonaniem ok. 10 operatów szacownych dla potrzeb 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.

W kolejnym latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu przewiduje się wzrost wydatków w przedmiotowym zakresie.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1) Wpływy z opłat za trwały zarząd oraz służebności

W roku 2022 z opłat z tytułu trwałego zarządu planuje uzyskać się dochód w wysokości ok. 34 535 zł. Wpływy z opłat za trwały zarząd w roku 2023 będą się kształtować na poziomie roku 2022.

Z tytułu wynagrodzenia służebności przesyłu planuje się uzyskać dochody w kwocie ok. 56 000 zł. W kolejnym roku obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu przewiduje się wzrost dochodów w przedmiotowym zakresie.

2) Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

W roku 2022 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu planuje uzyskać się dochód w wysokości ok. 1 091 614 zł. W kolejnym roku szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2022.

3) Dochody z najmu i dzierżawy

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 3 581 727 zł.

W roku 2023 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2022.

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

W 2022 roku planuje się uzyskać dochód w wysokości 142 494 zł.

5) Wpływy z tytułu zwrotu nieruchomości

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w kwocie ok. 12 000 zł stanowiący odszkodowanie na rzecz Miasta z tytułu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

6) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:

W roku 2022 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok 4 162 607 zł.

Planuje się uzyskać dochody z tytułu sprzedaży w drodze przetargu:

działki na cele mieszkaniowe:

- przy ulicy Rolniczej szacowana wartość 390 660,00 zł
- przy ulicy Chabrowej szacowana wartość 264 817,00 zł;
- przy ulicy Kondziołowiec szacowana wartość 56 925,00 zł;
- przy ulicy Zamłynie szacowana wartość 895 200,00 zł;

działka na cele usługowe:

- przy ulicy Dębina szacowana wartość 1 293 804,60 zł;
- przy ulicy Pszczyńskiej szacowana wartość 956 700,00 zł;
- przy ulicy 1 Maja szacowana wartość 304 500,00

W kolejnym roku planuje się uzyskać dochody ze sprzedaży nieruchomości, które nie zostaną zbyte w roku 2022. Wzrost lub spadek dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości oraz od popytu na rynku nieruchomości.

7) Wpływy z tytułu zajęcia terenu stanowiącego własność Gminy

W roku 2022 szacuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 6 000 zł z tytułu udostępnienia nieruchomości stanowiących własność Gminy w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej. W kolejnym roku zakłada się uzyskać dochód na podobnym poziomie co w roku 2022. Wysokość wpływów z tego tytułu zależy od powierzchni zajmowanych nieruchomości i czasu ich zajęcia.

VIII. Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa.

W latach 2022-2023 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. zmianami)