

Zarządzenie Nr ..888.. /22
Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyzny
z dnia 30 grudnia 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości
na lata 2023 – 2025.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1899 z późn. zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyzny na lata 2023 – 2025” stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Mienia i Geodezji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Burmistrz
Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyzny
Wiesław Janiszewski

RADCA PRAWNY
KP 3051
mgr Paweł Piotrowski

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2023-2025



CZERWIONKA-LESZCZYNY 2022

ROZDZIAŁ I

Podstawy gospodarki zasobem nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), określona dalej skrótem u. o. g. n. do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycji, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalone na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednym z podstawowych zadań gmin określonych w u. o. g. n. jest tworzenie gminnego zasobu nieruchomości oraz prawidłowe gospodarowanie tym zasobem.

Gospodarowanie gminnym zasobem polega na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnianiu wyceny tych nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed zniszczeniami,
- współpracy z innymi organami,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- wydzierżawieniu, wynajmie lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu - przy czym umowa zawierana na czas dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Rady Miejskiej,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

Gospodarowanie mieniem polega ponadto na przygotowywaniu opracowań

geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich w miarę możliwości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1, 2 i 2a.

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

1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
2. Prognozę dotyczącą:
 - udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny,
 - aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

ROZDZIAŁ II

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego gminy, przedstawia poniższe zestawienie.

1.1. Grunty komunalne o łącznej powierzchni- 499.5414 ha,

w tym:

a) tworzące gminny zasób nieruchomości – 356.1259 ha,

b) oddane w użytkowanie wieczyste – 18.9026 ha,

c) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, których Gmina jest użytkownikiem wieczystym stanowią powierzchnię -124.5129 ha.

Powyższe zestawienie powierzchni zawiera dane zaewidencjonowane w okresie tworzenia niniejszego planu i mogą ulec zmianie.

2. Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z terenami gminnymi zarządzanymi przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Tech-Drob, Komes S.C, Zarządca Paweł Kuźmiński:

	Powierzchnia użytkowa [m²]	Ilość
Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	29 531,03 (33 475,00 m ² terenu)	666
Lokale użytkowe stanowiące własność gminy znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1 545,04	27
Lokale użytkowe stanowiące własność gminy, znajdujące się w nieruchomościach niemieszkalnych	2 576,28	36

3. Zasób gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie danych dostarczonych przez zarządcę tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach, został przedstawiony w kolejnym zestawieniu.

	Powierzchnia użytkowa [m²]	Ilość
Lokale mieszkalne (w tym lokale w standardzie socjalnym) dzielą się na:		
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	29 513,03 (33 475 m ² terenu)	666
- lokale znajdujące się w budynkach komunalnych	57 042,73 (179 530 m ² terenu)	1230
w tym:		
- lokale komunalne	2 907	87
Lokale użytkowe w których wyróżniamy:		
- lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych	1 545,04	27
- lokale użytkowe znajdujące się w nieruchomości mieszkalnej	2 146,29	16
Budynki komunalne i Wspólnot Mieszkaniowych, w których gmina posiada zróżnicowane udziały	86 573,76 (186 900 m²terenu)	148

- Gmina posiada zróżnicowane udziały w 148 budynkach komunalnych i Wspólnotach Mieszkaniowych, które zajmują powierzchnię 86 573,76 m², które zajmują 186 900,00 m² terenu.
- Pozostałe budynki i budowle komunalne są administrowane odpowiednio przez jednostki organizacyjne gminy, do których należą: szkoły, przedszkola, obiekty z zakresu kultury fizycznej, ośrodki zdrowia, budynki Ochotniczych Straży Pożarnych oraz budynki administracyjno-biurowe gminy.
- Zasób dróg gminnych zaliczonych uchwałami do tej kategorii, zarządzanych przez Zarząd Dróg i Służb Komunalnych w Czerwionce-Leszczynach.

Podział dróg gminnych ze względu na nawierzchnię	Długość [km]
Drogi twarde ulepszone (bitumiczne, betonowe, kostka, klinkier)	103,1
Drogi twarde nieulepszone (brukowane, tłuczniowe)	40,9
Drogi gruntowe i gruntowe wzmocnione żużlem	1,4
Łącznie:	145,4

Drogi gminne posiadają oznakowanie pionowe i poziome.

ROZDZIAŁ III

Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny

Ewidencja zasobu nieruchomości prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu komputerowego „Mienie 3”. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według:

- numeru ewidencyjnego,
- obrębu,
- numeru działki,
- oznaczenia księgi wieczystej,
- innych dokumentów potwierdzających prawo własności,
- określa ona położenie, powierzchnię i inne istotne informacje o nieruchomościach.

Ewidencja zasobu nieruchomości jest na bieżąco aktualizowana, a dane dotyczące nieruchomości wchodzących do zasobu, które utraciły aktualność, np. w wyniku sprzedaży, podlegają archiwizacji.

ROZDZIAŁ IV

Prognoza wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i innych opłat z nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny

Ewidencja nieruchomości Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny oddanych w użytkowanie wieczyste i oddanych w dzierżawę prowadzona jest w komputerowym systemie dla administracji.

1. Wysokość wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości na lata 2023-2025 szacuje się w następujący sposób:

- na rok 2023 - 100 000,00 zł,
- na rok 2024 - 100 000,00 zł,
- na rok 2025 - 100 000,00 zł.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będą uzależnione od prowadzonej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Wysokość wpływów z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na lata 2023-2025:

- na rok 2023 - 0,00 zł,
- na rok 2024 - 0,00 zł,
- na rok 2025 - 0,00 zł.

W latach 2020-2022 nie oddano żadnej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

ROZDZIAŁ V

Prognozy dotyczące nabywania nieruchomości do zasobu gminnego

Gmina i Miasto Czerwionka-Leszczyny w latach 2023-2025 planuje nabywać do gminnego zasobu grunty niezbędne gminie do uregulowania stanu prawnego gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta pod drogi publiczne w trybie umów cywilno-prawnych, z mocy prawa w trybie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 191 z późn. zm.), a także w trybie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2329).

Realizacja ww. zadań uzależniona jest od posiadanych przez Gminę i Miasto Czerwionka-Leszczyny środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

ROZDZIAŁ VI

Prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości do zasobu gminnego

1. Gmina zamierza przeznaczyć do sprzedaży

1.1. Nieruchomości gruntowe, gdzie sprzedaż odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

1.2. Nieruchomości lokalowe-gdzie przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Prognozowaną sprzedaż nieruchomości przedstawiają poniższe tabele:

	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Sprzedaż nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych	1,24 ha, około 1 000 000,00 zł	0,5861 ha, około 900 000,00 zł	3,891 ha, około 2 000 000,00 zł

	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	1774,06 m ² , około 600 000,00 zł	1686,11 m ² , około 700 000,00 zł	2339,61 m ² , około 1 200 000,00 zł

2. Pozostałe formy udostępnienia nieruchomości z zasobu tj. dzierżawa, użyczenie, użytkowanie, oddawanie w trwały zarząd, stosowane będą do nieruchomości nie zagospodarowanych na cele inwestycyjne, na cele rozwojowe gminy i inne cele publiczne.

3. Szacowane dochody osiągnięte z tytułu dzierżawy i najmu na lata 2023-2025 wyniosą około :

- na rok 2023 - 1 400 000,00 zł,
- na rok 2024 - 1 400 000,00 zł,
- na rok 2025 - 1 400 000,00 zł.

4. Szacowane dochody osiągnięte z tytułu opłat za trwały zarząd, użytkowanie wieczyste i służebności na lata 2023-2025 wyniosą około:

- na rok 2023 - 150 000,00 zł,
- na rok 2024 - 150 000,00 zł,
- na rok 2025 - 150 000,00 zł.

ROZDZIAŁ VII

Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny udostępniania nieruchomości z zasobu

1. Zakłada się, iż dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych w tym nieruchomości niezabudowanych kształtować się będą następująco:
 - na rok 2023 - 1 000 000,00 zł,
 - na rok 2024 - 900 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 2 000 000,00 zł.
2. Dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych w tym lokali mieszkalnych kształtować się będą w przybliżony sposób:
 - na rok 2023 - 600 000,00 zł,
 - na rok 2024 - 700 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 1 200 000,00 zł,
3. Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych szacuje się:
 - na rok 2023 - 0,00 zł,
 - na rok 2024 - 0,00 zł,
 - na rok 2025 - 0,00 zł.
4. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności szacuje się następująco:
 - na rok 2023 - 140 000,00 zł,
 - na rok 2024 - 140 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 140 000,00 zł.
5. Wpływy z tytułu dzierżawy i najmu szacuje się następująco:
 - na rok 2023 - 1 400 000,00 zł,
 - na rok 2024 - 1 400 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 1 400 000,00 zł.

ROZDZIAŁ VIII

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy i Miasta Czerwionka- Leszczyny.

1. W zakresie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w zasobie oraz zbywaniem, regulowaniem stanów prawnych, udostępnianiem nieruchomości zasobu tj.: na koszty sporządzania operatów szacunkowych, dokumentacji geodezyjnej, wynagrodzenia notariusza, odpisów z ksiąg wieczystych planuje się przeznaczyć:
 - na rok 2023 – 800 000,00 zł,
 - na rok 2024 - 800 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 800 000,00 zł.
2. Na wydatki inwestycyjne oraz związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu planuje się przeznaczyć:
 - na rok 2023 - 0,00 zł,
 - na rok 2024 - 400 000,00 zł,
 - na rok 2025 - 0,00 zł.

ROZDZIAŁ IX

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie i będą realizowane w oparciu o zapisy uchwały budżetowej.

Gmina i Miasto Czerwionka- Leszczyny gospodaruje zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami racjonalnej gospodarki i obowiązującymi przepisami prawa z zakresu gospodarki nieruchomościami. Działania oparte są o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta.

Działalność gminy w tym zakresie ma na celu realizację zadań publicznych, a także podniesienie atrakcyjności nieruchomości należących do zasobu. Założeniem planu wykorzystania zasobu jest kontynuacja dotychczasowych działań w postaci zwartych umów najmu, dzierżawy, oddawaniu w trwały zarząd i osiągnięciem z tego tytułu dochodów.

Gmina planuje kontynuację regulacji stanu prawnego dróg z mocy prawa oraz nabywanie nieruchomości w trybie komunalizacji oraz umów cywilno-prawnych.

Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu będzie uzależniony od sytuacji popytu na rynku w obrocie nieruchomościami.

Dla sprawniejszego zarządzania zasobem wdrożono system informatyczny m.in. program „Mienie 3”, który usprawnia proces zarządzania zasobem, a także pozwala na bieżącą aktualizację danych.

Burmistrz
Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyny
Wiesław Janiszewski