

ZARZĄDZENIE Nr 1/17
Burmistrza Miasta Poręba
z dnia 04 stycznia 2017r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art.30 ust.2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2016.446 z późn. zm.) oraz art. 25 w związku z art. 23 ust.1 pkt. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016. 2147.)

z a r z ą d z a m

§ 1

Przyjąć plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017-2019.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia


BURMISTRZ MIASTA PORĘBA
Kyszard Spyra

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017 - 2019

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2016. 2147)

Zgodnie z zapisem art. 25, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2016. 2147) Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Do gminnego zasobu nieruchomości Gminy Poręba 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 inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej a także na realizację innych celów publicznych.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na:

- **ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości**
- **zapewnieniu wyceny nieruchomości**
- **sporządzaniu planu wykorzystywania nieruchomościami**
- **zbywaniu i nabywaniu nieruchomości**
- **wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomościami**
- **przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych**
- **dokonywaniu podziałów oraz scaleń**
- **dokonywaniu podziałów nieruchomości**
- **wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności na nieruchomości udostępnione z zasobu**
- **podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomościach, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w Księgach.**
- **podejmowanie czynności mających na celu regulację stanu prawnego**

Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2016. 2147
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2014r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. 2014. 1490 z późn. zm.)
- Uchwały Rady Miasta Poręba w sprawie wyrażenia zgody na zbycie, nabycie, obciążanie nieruchomości.
- Uchwały Rady Miasta Poręba w sprawie wyrażenia lub niewyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów dzierżawy i najmu nieruchomości.

Gminny zasób nieruchomości obejmuje 1005 działek, w tym:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| - trwały zarząd | 10 działek |
| - użyczenie | 6 działek |
| - użytkowanie | 2 działki |
| - użytkowanie wieczyste | 242 działki |
| - dzierżawa | 112 działek |

Ogólna powierzchnia gruntów mienia komunalnego wynosi: 218 ha
w tym:

| | |
|---------------------------------------|--------|
| gminny zasób zasób nieruchomości | 190 ha |
| trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie | 6 ha |
| w użytkowaniu wieczystym | 22ha |

W gminie Poręba ewidencja zasobu prowadzona jest w programie MIENIE.

Ewidencja uwzględnia oznaczenie nieruchomości według numeru obrębu, numeru działki, numeru arkusza mapy, księgi wieczystej, dokumentów potwierdzających nabycie własności przez gminę, określa położenie i podmioty władające nieruchomością oraz wartość księgową nieruchomości.

Plan wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości Gminy Poręba na lata 2017-2019 nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem gminnymi nieruchomościami.

W stosunku do każdej nieruchomości decyzje o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2017-2019, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz będą zgodne z uchwałami podejmowanymi przez organ uchwałodawczy gminy.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych 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).

Nieruchomości z gminnego zasobu w latach 2017 - 2019 będą wykorzystywane w następujący sposób:

przeznacza się do sprzedaży za zgodą Rady Miasta:

1. działka nr 1902/2 o powierzchni 782 m.kw. położona przy ulicy Ludowej, szacunkowa wartość 10.000 zł.
2. działka nr 1965 o powierzchni 690 m.kw. położona przy ulicy Ludowej. szacunkowa wartość 15.000 zł.
3. działka nr 7458/47 o powierzchni 557 m.kw. położona przy ulicy Akacyjowej szacunkowa wartość 17. 000 zł.
4. działka nr 7458/54 o powierzchni 785 m.kw. położona przy ulicy Zakładowej 25, zabudowana budynkiem mieszkalnym szacunkowa wartość 60.000 zł.
5. działka nr 8400/1 o powierzchni 18 m.kw. położona przy ulicy Spokojnej
6. działka nr 8400/2 o powierzchni 57 m.kw. położona przy ulicy Spokojnej
7. działka nr 8400/3 o powierzchni 89 m.kw. położona przy ulicy Spokojnej
8. działka nr 8400/4 o powierzchni 126 m.kw. położona przy ulicy Spokojnej
9. działka nr 8400/10 o powierzchni 1411 m.k. położona przy ulicy Spokojnej
10. działka nr 8400/13 o powierzchni 1109 m.k. położona przy ulicy Spokojnej
11. działka nr 8400/7 o powierzchni 356 m.kw. położona przy ulicy Spokojnej szacunkowa wartość 50.000 zł.
12. działka nr 12078/6 o powierzchni 542 m.kw. położona przy ulicy Niepodległości szacunkowa wartość 27.000 zł.
13. działka nr 12013/4 o powierzchni 666 m.kw. położona przy ulicy Niepodległości szacunkowa wartość 25.000 zł.
14. działka na 12078/1 o powierzchni 527 m.kw. położona przy ul. Niepodległości szacunkowa wartość 25 000 zł.
15. działki nr 12078/3, 12070/2 o pow. 637 m.kw, 12068/2 o pow. 565, 12066/2 o pow. 684 m.kw., 12064/2 o pow. 570 m.kw., 12062/2 o pow. 574 m.kw, położone na osiedlu Wojska Polskiego szacunkowa wartość 100.000 zł.
16. działki nr 12062/1 o pow. 26 m.kw, 12064/1 o pow. 30 m.kw, 12068/1 o pow. 35 m.kw, 12070/1 o pow. 43 m.kw. położone na osiedlu Wojska Polskiego szacunkowa wartość 3.000,00 zł.

17. działka nr 7388/1 o powierzchni 578 m.kw. zabudowana budynkiem mieszkalno-użytkowym położona przy ulicy Armii Ludowej 13
szacunkowa wartość 200.000 zł.
18. działka nr 6863 o powierzchni 406 m.kw. zabudowana budynkiem mieszkalno-użytkowym, położona przy ul. LWP 41
szacunkowa wartość 70.000 zł.
19. działka 12087/15 o powierzchni 16 906 m.kw. położona przy ul. Zakładowej
szacunkowa wartość 400.000 zł.
20. działka nr 7434/333 o powierzchni 905 m.kw. położona przy ul. Zakładowej
szacunkowa wartość 41.000 zł.
21. działka nr 7998 o powierzchni 560 m.kw. położona przy ul Kopalnianej
szacunkowa wartość 12.000 zł.
22. działka nr 4981/2 o powierzchni 1071 m.kw. położona przy ul. Projektowanej
szacunkowa wartość 35.000 zł.
23. działka nr 9914/3 o powierzchni 551 m.kw położona przy ul. Modrzewiowej
szacunkowa wartość 20.000 zł.
24. działka nr 6773/93 o powierzchni 32 m.kw. położona przy ul. Fabrycznej
szacunkowa wartość 1.800 zł.
25. działka nr 11951/7 o powierzchni 383 m.kw położona przy ul. Niepodległości
szacunkowa wartość 10.000 zł.
26. działka nr 7558/19 o powierzchni 72 m.kw. położona przy ul. Armii Krajowej
szacunkowa wartość 2.500 zł.
27. działka nr 11966/1 o powierzchni 48 m.kw. położona przy ul. Konstruktorskiej
szacunkowa wartość 2.000 zł.
28. działka nr 11966/2 o powierzchni 46 m.kw. położona przy ul. Konstruktorskiej
szacunkowa wartość 2.000 zł.

Nieruchomości , które mogą być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne przeznaczone do sprzedaży to:

działka nr 7419 o pow. 1.1580 ha przy ul. Dworcowej - szacunkowa wartość 800.000 zł.
(tylko w sytuacji opracowania fragmentu planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu)

Nieruchomości przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne , objęte planem zagospodarowania przestrzennego:

działka nr 3146/1 o powierzchni 17.5652 ha dla której opracowano plan zagospodarowania przestrzennego. - szacunkowa wartość 10.000.000 zł.

Teren wymagający uzbrojenia, wykonania podziału geodezyjnego

Budynki i obiekty komunalne

W zasobach lokalowych gminy znajduje się 39 budynków
w tym:

10 budynków ze 100% udziałem gminy
29 budynków wspólnot mieszkaniowych

W latach 2017 – 2019 planuje się zbyć na rzecz najemców około 80 lokali mieszkalnych
– szacunkowy wpływ 2.000.000 zł.

Dom pogrzebowy – planuje się dalsze wydzierżawienie obiektu

Budynek biurowca po FUM Poręba – planuje się kontynuację dzierżawy powierzchni dachowej, lub sprzedaż całego budynku, grunt stanowi własność Skarbu Państwa a gmina jest jego użytkownikiem wieczystym

Użytkowanie wieczyste

W użytkowanie wieczyste jest oddanych łącznie 22 ha.

Są to grunty oddane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe na rzecz osób fizycznych na osiedlach Wojska Polskiego, Słowackiego, Korczaka, Projektowanej, grunty zabudowane garażami oraz grunty Spółdzielni Mieszkaniowej i Grunty Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska „, oraz na cele handlowo-usługowe osób prawnych i osób fizycznych

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste

opłatę roczną za użytkowanie wieczyste aktualizuje się nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

W roku 2016 zaktualizowano opłaty roczne dla gruntów gminy oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i grunty zabudowane garażami.

Opłata ta obowiązuje od 2017 roku.

W 2017 roku należy zaktualizować opłatę roczną dla nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych przeznaczonych na cele handlowo-usługowe, oraz dla Spółdzielni Mieszkaniowej i Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”.

Opłata ta powinna obowiązywać od 2018 roku.

Podziały nieruchomości:

- działka nr 274/3 o powierzchni 8200 m.kw. położona w obrębie Dziechciarze, podział celem wydzielenia około 5 działek budowlanych
- działka nr 11951/4 o powierzchni 9978 m.kw. ha położona przy ul. Niepodległości, podział na działki budowlane / po ewentualnej przekładce gazociągu / około 8 działek
- działka nr 3146/ o powierzchni 17,5652 ha położona przy ul. Partyzantów – tzw. Osiedle Na Stoku, przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dla której jest sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego.

Obciążanie nieruchomości

Planuje się ustanowienie służebności przesyłu na działkach przez które biegnie gazociąg – działka przy ul. Tokarskiej i Konstruktorskiej.

Dzierżawa i najem

Do wydzierżawienia i najmu na okres do trzech lat przeznacza się nieruchomości opisane w załączniku Nr 1 stanowiącym integralną część niniejszego planu.

Są to nieruchomości rolne w większości położone w obrębie Niwki a także grunty przeznaczone na ogródki przydomowe oraz grunty pod zabudowę garażową.

Do najmu przeznaczone są pomieszczenia położone w budynkach komunalnych gminy opisane w załączniku Nr 2 stanowiącym integralną część niniejszego planu.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. Z 2005r. Nr 175, poz. 1495 i z 2007r. Nr 191, poz. 1371).

Z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę.

W latach 2017-2019 szacunkowy wpływ wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności określa się na 10% powierzchni będącej w użytkowaniu wieczystym.

Nabywanie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości

nabycie nieruchomości do gminnego zasobu gruntów następować będzie poprzez:

- zakup, zamianę, darowiznę
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych
- przekazanie gminie – na jej wniosek – innego mienia, jeżeli jest ono związane z realizacją zadań gminy – art. 5 ust. 4 ustawy jw.
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną
- inne czynności prawne np. zasiedzenie, pierwokup, wywłaszczenie na rzecz gminy itp.

W latach 2017-2019 planuje się nabyć do zasobu następujące nieruchomości:

działki zajęte pod drogi gminne - ulicę Ludową w obrębie Niwki, ul. Czarnej Przemszy, ul. Kopalnianą w obrębie Poręba oraz inne nieruchomości w razie potrzeb, niezbędne do zadań własnych gminy.

Planowane wydatki związane z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu

Rok 2017

- wykonanie operatów szacunkowych wartości rynkowej lokali mieszkalnych i działek przeznaczonych do sprzedaży, wykonanie podziałów nieruchomości, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów, zmian w księgach wieczystych 200.000,00 zł.
- wypłata odszkodowań za grunty zajęte pod drogi gminne 10.000,00 zł.
- regulacja stanów prawnych 8.000,00 zł.
- zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej 15.000,00 zł.

W latach 2018, 2019 przewiduje się na powyższe zadania środki finansowe porównywalne do roku 2017.