

Burmistrz Gminy
Paczków
woj. opolskie

ZARZĄDZENIE NR 56./2019
BURMISTRZA GMINY PACZKÓW
Z dnia 14.-03-2019 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących
własność Gminy Paczków.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm./, 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./ zarządzam co następuje:

§ 1

Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków na lata 2019-2021, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz

mgr Artur Rolka
mgr Artur Rolka

1

PLAN wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków na lata 2019-2021

Dział I Podstawa prawna

Podstawa prawna sporządzonego planu:

- art. 25 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz. U. z 2018, poz. 2204 z późn. zm./;
- uchwała nr XVI/114/2012 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 02 lutego 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę /j. t. Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 26.08.2016 poz. 1778/
- uchwała nr XLV/367/2018 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Paczków na lata 2018 - 2022 /Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 08.02.2018 poz. 400/.
- uchwała nr XXV/154/2004 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 16 września 2004 r. w sprawie określenia zasad przekazywania jednostkom pomocniczym Gminy Paczków składników mienia komunalnego do korzystania;

Dział II Gospodarowanie zasobem nieruchomości

Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu zasobu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- zapewnianiu wycen nieruchomości zasobu,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu;
- zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem;
- wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu;
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 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.
- regulowanie stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków,
- dokonywaniu podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych działek stanowiących własność Gminy Paczków,
- dokonywanie zmian udziałów w nieruchomościach wspólnych,
- wyposażania nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Dział III Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości – stan na dzień 31.12.2018 r.

Plan wykorzystania zasobu Gminy Paczków opracowuje się na lata 2019 – 2021.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki i działania związane z gospodarowaniem mieniem Gminy. Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, będące własnością gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. W skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi działki budowlane przeznaczone w planie miejscowym pod budownictwo jednorodzinne, działki gruntowe, lokale mieszkalne, lokale użytkowe, szkoły i przedszkola, domy kultury i biblioteki, budynki użyteczności publicznej – (ratusz), budynki OSP, boiska sportowe, drogi i rowy oraz pozostałe nieruchomości.

Gmina Paczków prawo własności uwidoczniła w księgach wieczystych, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Nysie, Wydział V Ksiąg Wieczystych. Prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych Gmina Paczków nabyła na podstawie decyzji administracyjnych oraz w drodze czynności cywilno-prawnych tj. notarialnych umów przeniesienia własności (sprzedaż, darowizna, zamiana).

Na dzień 31.12.2018 r. własnością Gminy Paczków są grunty o ogólnej powierzchni 449 ha, w tym:

1. Tworzących gminny zasób nieruchomości o ogólnej powierzchni 423 ha, w tym:

- grunty orne – 29 ha
 - sady – 2 ha
 - łąki trwałe – 6 ha
 - pastwiska trwałe – 9 ha
 - lasy – 14 ha
 - grunty pod rowami – 34 ha
 - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 9 ha
 - tereny mieszkaniowe – 9 ha
 - tereny przemysłowe – 3 ha
 - inne tereny zabudowane – 17 ha
 - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – 8 ha
 - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 52 ha
 - drogi – 211 ha
 - tereny kolejowe – 3 ha
 - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – 1 ha
 - nieużytki – 13 ha
 - użytki kopalne – 1 ha
 - tereny różne – 1 ha
- Grunty zadrzewione i zakrzewione – 1 ha

2. Przekazanych w użytkowanie wieczyste o ogólnej powierzchni 26 ha.

Gmina Paczków jest użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa o ogólnej powierzchni 0,1442 ha (działka nr 434/1 o pow. 0,1346 ha i udział 138/1000 części do działki nr 367/2 o pow. 0,0694).

Dział IV Prognoza

1. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu.

Udostępnianie nieruchomości zasobu, czyli sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste, oddawanie w trwały zarząd, najem, dzierżawę i użyczenie oraz przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (j. t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.).

W latach 2019-2021 przewiduje się zbycie nieruchomości w następujących formach:

3



- w drodze bezprzetargowej i w drodze przetargu – sprzedaż lokali mieszkalnych: 20 lokali w 2019 r., 20 lokali w 2020 r. i 20 lokali w 2021 r.;
 - w drodze przetargu – sprzedaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 20 działek
- sprzedaż pozostałych nieruchomości.

W latach 2019-2021 przewiduje się wpływ i realizację wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych.

Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego tych gruntów w prawo własności – ok. 100 nieruchomości.

Planuje się wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości. Zawieranie umów dzierżaw i najmu odbywa się sukcesywnie na okres do 3 lat. Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw, użyczenia i najmu.

W latach 2019 - 2021 planuje się przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd.

2. Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Paczków w latach 2019-2021 odbywać się będzie poprzez:

- odpłatne i nieodpłatne nabywanie w drodze umów cywilnoprawnych;
- zamianę i darowiznę nieruchomości;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Gminy Paczków;

inne czynności prawne: pierwokup, zasiedzenie, wywłaszczenie, przejmowanie z mocy prawa.

Trudno określić wielkość powierzchni jaka może, w okresie obowiązywania planu wejść do zasobu – uzależnione jest to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania prawa własności, jak i ilości postępowań.

Do gminnego zasobu nabywane będą przede wszystkim nieruchomości służące realizacji zadań własnych gminy. W latach 2019 – 2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

3. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Na podstawie analizy z lat poprzednich szacuje się, że wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości wyniosą ok. 120.000,00 zł rocznie.

Wymieniona kwota zostanie przeznaczona między innymi na:

- wycenę nieruchomości,
- usługi geodezyjne związane z podziałami geodezyjnymi, wznowieniem granic nieruchomości oraz innych koniecznych prac geodezyjnych,
- koszty zakupu wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, kserokopii map potrzebnych do kompletowania dokumentacji, ogłoszenia w prasie, regulowania stanów prawnych nieruchomości, w tym zmiana udziałów w nieruchomościach wspólnych,
- opłaty sądowe oraz koszty sporządzenia umów notarialnych.

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. Jednakże istnieje możliwość zwiększenia wydatków o wydatki związane z wypłatą odszkodowania za grunty przejmowane pod drogi publiczne. Przewiduje się, iż w latach 2019-2017 Gmina Paczków będzie zobowiązana wypłacić odszkodowanie za wywłaszczenie działki nr 287/5 o pow. 0,0587 ha, przeznaczonej pod drogę dojazdową do oczyszczalni ścieków w Paczkowie oraz odszkodowanie dla Polskich Kolei Państwowych S.A. za nieruchomość przejętą przez

Gminę Paczków, oznaczoną jako działka nr 51/2 o pow. 1,3678 ha, stanowiącą drogę ul. Dworcową, która na podstawie art. 98 ustawy o g. n. przeszła z mocy prawa na własność Gminy Paczków z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna.

4. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu szacuje się uzyskanie wpływów w następujących wysokościach:

- a). 2019 r. – ok. 72.000,00 zł
- b). 2020 r. – ok. 72.000,00 zł
- c). 2021 r. – ok. 72.000,00 zł

W związku z wejściem w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów szacuje się uzyskanie wpływów w następujących wysokościach:

- a). 2019 r. – ok. 5.000,00 zł
- b). 2020 r. – ok. 50.000,00 zł
- c). 2021 r. – ok. 25.000,00 zł

Wpływy te uzależnione będą od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak i procesu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, który będzie realizowany zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami oraz dokonywaniem jednorazowych opłat z tytułu przekształcenia.

5. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Ostania aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w 2013 r.

W latach obowiązywania planu przewiduje się przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli wartości nieruchomości ulegną zmianie, zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Dział V

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Paczków określa główne kierunki działań związane z gospodarowaniem mieniem gminnym na lata 2019 – 2021. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy Gminy Paczków ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na latach 2019-2021, w formach prawnych przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw. Gmina Paczków gospodaruje gminnym zasobem na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych.

