

ZARZĄDZENIE 0050.- - 4 3 8 - .2021
BURMISTRZA MIASTA ŁĘDZINY

z dnia 2021 -01- 0 8 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łędziny na lata 2021 - 2023

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późniejszymi zmianami), art 23 ust. 1 w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 1990),

BURMISTRZ MIASTA ŁĘDZINY
ZARZĄDZA:

§ 1. 1. Przyjąć *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łędziny na lata 2021 - 2023* zgodnie z załącznikiem do niniejszego Zarządzenia.

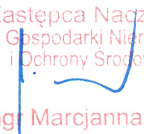
§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


BURMISTRZ
mgr Krystyna Wróbel



Zastępca Naczelnika
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska
mgr Marcjanna Mądry




Naczelnik
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska
mgr Beata Szarygier



z up. Skarbnika Miasta
Naczelnik
Wydziału Budżetu
mgr Beata Szarygier

Sprawdzony pod względem
formalnym
mgr Aleksandra Jasńska



Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Łęczyny na lata 2021 – 2023

Rozdział 1.

Podstawy, na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Łęczyny

1. Podstawę prawną sporządzonego planu stanowią przepisy art. 23 ust. 1, art. 24 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) zwanej dalej „ustawą”.

2. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

3. Zasobem nieruchomości Gminy Łęczyny gospodaruje Burmistrz Miasta Łęczyny.

4. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w:

- art. 23 ust. 1 ustawy, w tym m.in. na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Łęczyny, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, a także oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd.

- art. 25 ust. 2 ustawy, w tym na: sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Łęczyny odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy.

6. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

7. Gminny zasób nieruchomości może zostać wykorzystany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

8. Wykorzystanie zasobu Gminy Łęczyny będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata.

Rozdział 2.

Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy Łęczyny oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Gminny zasób nieruchomości na dzień 31 grudnia 2020 roku obejmuje 2122 działki o łącznym obszarze **447,7058 ha**, w tym:

- własność Gminy Łęczyny o łącznej powierzchni: 446,2543 ha,
- użytkowanie wieczyste Gminy Łęczyny o łącznej powierzchni: 1,4515 ha.

2. Łączna powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęczyny oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi: 7,9910 ha.

3. Łączna powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Łędziny oddanych w trwały zarząd wynosi: 9,2105 ha.

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

I. Udostępnianie nieruchomości zasobu.

1. Zbywanie i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zasobu Gminy Łędziny odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdziale 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) i jest prowadzone na bieżąco w kolejności składanych wniosków oraz po przygotowaniu nieruchomości do zbycia.

2. Burmistrz Miasta – jako organ właściwy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy – może podejmować decyzje dotyczące dysponowania nieruchomościami gminnymi w ramach kompetencji przyznanych przepisami prawa oraz w granicach upoważnienia udzielonego przez Radę Miasta w Uchwale Nr LI/361/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

3. Gmina Łędziny latach 2021-2023 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym.

4. Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Łędziny pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia na własne potrzeby Gminy, po ich uprzednim wyodrębnieniu geodezyjnym.

Poniżej zestawiono nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, na zbycie których w latach 2021 - 2023 planowane jest ogłoszenie przetargów.

L.p.	Numer działki	Powierzchnia w hektarach	Położenie	Zabudowania	Przeznaczenie	Planowane wpływy
1.	210/22 212/22 214/22	2,9050	Obręb Łędziny ul. Łędzińska	brak	usługowo- przemysłowo- składowe	3 200 000 zł
2.	2721/77 2719/77	5,4044	Obręb Łędziny ul. Długosza	brak	mieszkaniowe	3 000 000 zł
3.	2549/157 2625/157 2626/157	0,7757	Obręb Łędziny ul. Hołdunowska	brak	usługowe	700 000 zł
4.	2909/184 2692/184 2336/162	0,5597 0,0268 0,1078	Obręb Łędziny ul. Łędzińska – Pokoju	brak	mieszkaniowo- usługowe	1 000 000 zł
5.	2910/184 2691/184	1,6344 0,0366	Obręb Łędziny ul. Łędzińska – Pokoju	brak	mieszkaniowo- usługowe	2 200 000 zł
6.	2963/35	0,1066	Obręb Łędziny ul. Szkolna	brak	mieszkaniowo- usługowe	105 000 zł
7.	2964/35	0,0988	Obręb Łędziny ul. Szkolna	brak	mieszkaniowo- usługowe	100 000 zł
8.	2965/35	0,1022	Obręb Łędziny ul. Szkolna	brak	mieszkaniowo- usługowe	105 000 zł
9.	2966/35	0,1096	Obręb Łędziny ul. Szkolna	brak	mieszkaniowo- usługowe	110 000 zł
10.	2967/35	0,1346	Obręb Łędziny ul. Szkolna	brak	mieszkaniowo- usługowe	135 000 zł
11.	2620/250	0,0620	Obręb Hołdunów ul. Lewandowskiej	brak	mieszkaniowo- usługowe	85 000 zł
12.	2621/250	0,0620	Obręb Hołdunów ul. Lewandowskiej	brak	mieszkaniowo- usługowe	85 000 zł
13.	3463/257	0,1673	Obręb Hołdunów ul. Pogodna	brak	mieszkaniowo- usługowe	170 000 zł

14.	378/1	0,1874	Obręb Górki ul. Leśna	brak	mieszkaniowo - usługowe	120 000 zł
15.	379/1	0,1901	Obręb Górki ul. Leśna	brak	mieszkaniowo - usługowe	120 000 zł
16.	2937/82	0,4862	Obręb Łędziny ul. Oficerska	brak	usługowo - mieszkaniowe	195 000 zł
17.	3462/257	0,1473	Obręb Hołdunów, ul. Poziomkowa	brak	mieszkaniowo - usługowe	146 000 zł
18.	3352/291	0,1120	Obręb Hołdunów, ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	90 000 zł
19.	3353/291	0,1184	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	105 000 zł
20.	3547/291	0,1022	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
21.	3548/291	0,0979	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
22.	3549/291	0,0966	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
23.	3545/291	0,1013	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
24.	3546/291	0,0952	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
25.	3542/291	0,0959	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
26.	3543/291	0,0979	Obręb Hołdunów ul. Grunwaldzka	brak	mieszkaniowe	100 000 zł
27.	461/53 2832/51 459/51	5,4189	Obręb Smardzowice ul. Fredry, Zacisze	brak	mieszkaniowo - usługowe (do podziału geodezyjnego)	4 400 000 zł

Planowane wpływy z tytułu zbycia nieruchomości zostały dokonane na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub - w przypadku nieruchomości, które nie były jeszcze wyceniane - na bazie transakcji sprzedaży dokonywanych na czas sporządzania Planu. Uwzględniono aktualne uwarunkowania na rynku nieruchomości, jak również stopień zainteresowania inwestorów nabyciem nieruchomości w Łędzinach.

Powyższy wykaz nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia jest jedynie prognozą wyznaczającą kierunek działania celem zapewnienia prawidłowego gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Jednakże realizacja powyższego zależeć będzie od wielu czynników, a w szczególności od koniunktury na rynku nieruchomości, jak również potrzeb Gminy.

5. W razie konieczności nieruchomości Gminy Łędziny będą obciążane stosownymi służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu.

6. W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy, użyczenia. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę i najem na wniosek zainteresowanego podmiotu lub w drodze przetargu, a w szczególnych przypadkach w użyczenie na wniosek zainteresowanych podmiotów głównie instytucji kultury, ochrony zdrowia i organizacji pożytku publicznego na ich cele statutowe niezwiązane z działalnością gospodarczą. Ponadto w latach 2021 - 2023 przewiduje się zwiększenie liczby umów dzierżawy w związku z ich planowanym zawieraniem jako formy polubownego załatwienia spraw dot. bezumownego korzystania z gruntu komunalnego przez podmioty trzecie.

7. Planuje się ponadto udostępnianie nieruchomości gminnych na czasowe zajęcie terenu, szczególnie w okresie letnim, z przeznaczeniem na organizację przedsięwzięć i imprez kulturalnych, sportowych i społecznych.

II. Nabywanie nieruchomości do zasobu.

1. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Łędziny w latach 2021-2023 realizowane będzie w formie zakupu, zamiany, darowizny, w związku z realizacją zadań własnych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata.

2. Zasób gminny będzie powiększał się ponadto w wyniku m.in.:

- a) komunalizacji mienia Skarbu Państwa - z mocy prawa lub na wniosek - na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. nr 32, poz. 191 z późniejszymi zmianami).
- b) decyzji administracyjnych dotyczących nabywania gruntów pod drogi publiczne na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 z późniejszymi zmianami). Zgodnie z art. 73 powołanej ustawy nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu gminy, nie stanowiące jej własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stały się z mocy prawa własnością gminy za odszkodowaniem, o ile właściciel złożył wniosek o odszkodowanie w terminie do dnia 31 grudnia 2005 r.
- c) na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990). Zgodnie z art. 98 powołanej ustawy działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.
- d) podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1363), która określa zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Rozdział 4.

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

1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Łędziny. W projekcie budżetu miasta na 2021 rok na realizację zadań bieżących z zakresu gospodarki nieruchomościami (dział 700, rozdział 70005) zaplanowana została kwota 57 800,00 zł, na którą składają się następujące wydatki:

- podziały geodezyjne działek,
- wyceny nieruchomości przeznaczonych do zbycia,
- ogłoszenia prasowe,
- dokumentacja niezbędna do dokonywania wpisów w księgach wieczystych,
- dokumentacja przewłaszczeniowa,
- dokumentacja niezbędna do regulacji stanów prawnych dróg publicznych oraz innych nieruchomości gminnych.

2. Na wydatki majątkowe, w tym związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu, w głównej mierze przeznaczone na wypłaty odszkodowań za przejmowane przez Gminę grunty zajęte pod drogi publiczne gminne, planuje się przeznaczyć w 2021 r. - 536 000 zł.

3. W latach 2021 - 2023 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu gminnego uzależnione będą od wysokości środków finansowych przeznaczanych na ten cel w uchwałach budżetowych na kolejne lata. Niemniej jednak, zgodnie z zasadą budżetowania, można założyć, iż wydatki na kolejne lata będą zachowane co najmniej na tym samym poziomie.

Rozdział 5.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Łędziny oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Łędziny.

1. Zakłada się, że wpływy osiągnięte z opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Łędziny, oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych i prawnych kształtować się będą następująco:

- a) rok 2021 – 56 000 zł
- b) rok 2022 – 56 000 zł
- c) rok 2023 – 65 000 zł

2. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 139 z późn. zmianami) planuje się wpływy odpowiednio:

- a) rok 2021 – 60 000 zł
- b) rok 2022 – 50 000 zł
- c) rok 2023 – 45 000 zł

3. Trwały zarząd nieruchomości gminnych ustanowiony został nieodpłatnie na rzecz miejskich placówek oświatowych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej w celu realizacji zadań oświatowych.

Rozdział 6.

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

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości może następować nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Ostatnia aktualizacja opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Łęczyny miała miejsce w 2010 roku. Nowa wysokość opłat rocznych obowiązywać zaczęła od 2011 roku. W prognozowanym okresie planuje się dokonanie aktualizacji opłat, co jednak uzależnione jest od zabezpieczenia w budżecie miasta środków finansowych na sporządzenie operatów szacunkowych w danym roku kalendarzowym.

Rozdział 7.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

1. W latach 2021 - 2023 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Łęczyny następujących czynności:

- a) określanie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu w procedurze ich przygotowania do zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste jak również w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Wyceny w formie operatu szacunkowego dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
- b) przeprowadzanie wizji w terenie w celu określania stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochronę własności Gminy Łęczyny w przypadku bezumownego korzystania przez podmioty trzecie;
- c) przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- d) oddawanie nieruchomości w trwały zarząd;
- e) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne;
- f) kontynuacja trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych dotyczących nieruchomości, w tym m.in. komunalizacji mienia Skarbu Państwa, postępowań o stwierdzenie nabycia spadku oraz zasiedzenia.
- g) dokonywanie podziałów geodezyjnych, rozgraniczeń, wznowień granic nieruchomości gminnych;
- h) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu.

2. Burmistrz Miasta gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz przeznaczenie nieruchomości, które regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zaznacza się, iż działki pozostające w zasobie nieruchomości (nie ujęte w tabeli przedstawionej w Rozdziale 3), mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych w tej sprawie wniosków. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu stawia za cel m. in. efektywne gospodarowanie mieniem. Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, poprzez przekazanie w formie darowizny – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następuje w drodze komunalizacji mienia Skarbu Państwa, kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

3. Przedstawiony powyżej plan wykorzystania zasobu dotyczy nieruchomości gruntowych. Rada Miasta Łędziny Uchwałą nr XLVII/377/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łędziny na lata 2018-2022” (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 7 grudnia 2017 r. poz. 6732), który swoim zakresem obejmuje:

- a) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- c) planowaną sprzedaż lokali,
- d) zasady polityki czynszowej,
- e) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- g) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- h) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zastępca Naczelnika
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska

mgr Marcjanna Mądry

Naczelnik
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska

mgr inż. Agnieszka Jałowiecka

z up. Skarbnika Miasta
Naczelnik
Wydział Budżetu

mgr Beata Szczygieł