



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

Załącznik do zarządzenia nr 75/2020
Burmistrza Miasta Poręba z dnia 21 kwietnia 2020 r

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020 – 2022

Sporządzony plan ma charakter kierunkowy, wykonanie planu ma ogólny sens dotyczący zasadniczo ustalenia kierunku zagospodarowania i ustalenia polityki działania wobec nieruchomości gminnych. Plan ma charakter pomocniczy, może on ulec zmianom wynikającym z sytuacji panującej na rynku nieruchomości, a także sytuacji ekonomicznej Gminy Poręba.

I. Podstawa prawna

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. 2020 poz. 65 z późn. zm.)

Zgodnie z zapisem art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2020 poz. 65 z późn. zm.) 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 nieruchomości
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości
- przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych
- dokonywaniu podziałów oraz scaleń
- dokonywaniu podziałów nieruchomości
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za 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



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

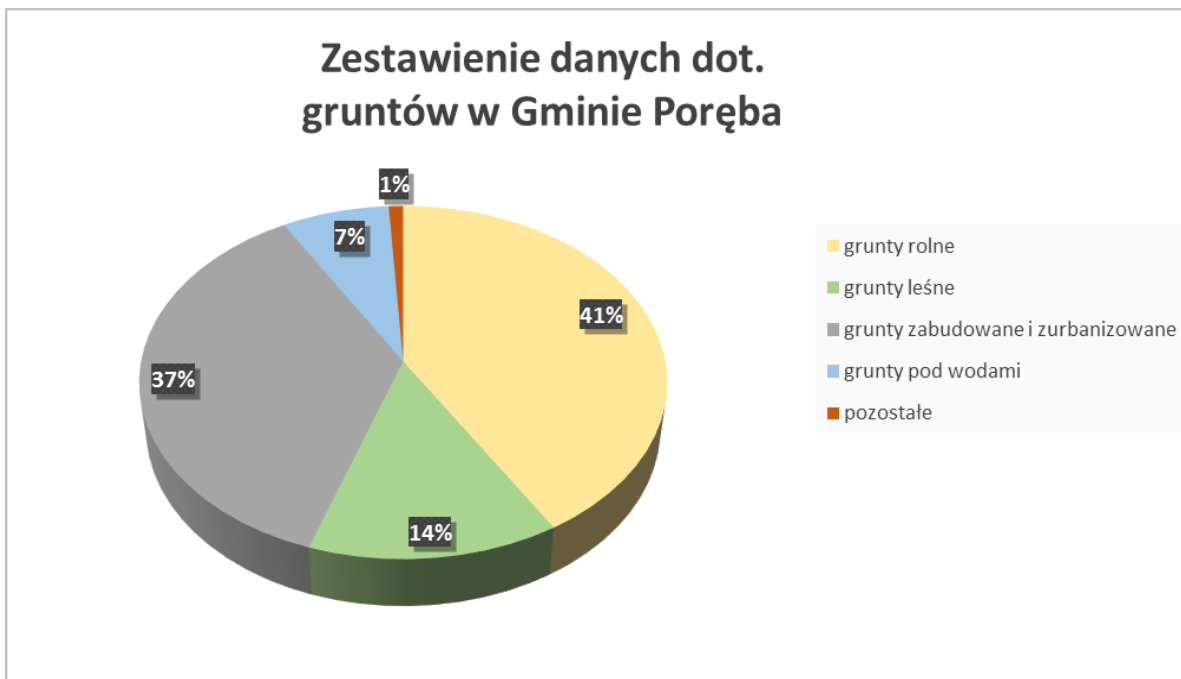
Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2020 poz. 65 z późn. zm.)
- 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.

II. Gminny zasób nieruchomości

Gminie przysługuje prawo własności do następujących gruntów:

a) wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości	203 ha w tym:
- rolnych	84 ha
- leśnych	28 ha
- zabudowanych i zurbanizowanych	74 ha
- pod wodami	15 ha
- pozostałych	2 ha
b) gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste	9 ha



Ryc. 1 Zestawienie gruntów w Gminie Poręba



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

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 2020-2022 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 nieruchomościami będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na lata 2020-2022, 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).

III. Plan sprzedaży na lata 2020-2022

Po uzyskaniu zgody Rady Miasta Poręba planuje się przeznaczyć do sprzedaży:

L.p.	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Lokalizacja	Szacunkowa wartość [zł]
1	1902/2	755	ul. Ludowa, Niwki	30 000
2	1965/2	664	ul. Ludowa, Niwki	26 000
3	7458/47	557	ul. Akacyjowa, Poręba	27 000
4	7458/95	113	ul. Akacyjowa, Poręba	6 000
5	7458/55	210	ul. Akacyjowa, Poręba	12 000
6	7458/50	816	ul. Akacyjowa, Poręba	200 000
7	7458/94 (podział)	420	ul. Akacyjowa, Poręba	20 000
8	7458/56 (podział)	806	ul. Akacyjowa, Poręba	40 000
9	12078/6, 12079/5	542 397	ul. Niepodległości, Poręba	35 000
10	12078/4 12079/4	647 390	ul. Niepodległości, Poręba	45 000
11	12079/3	473	ul. Niepodległości,	



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

			Poręba	15 000
12	12079/2	508	ul. Niepodległości, Poręba	15 000
13	12079/1	399	ul. Niepodległości, Poręba	35 000
	12078/1	527		
14	12013/4	666	ul. Niepodległości, Poręba	45 000
	11953/19	501		
15	11953/18	489	ul. Niepodległości, Poręba	15 000
16	12013/2	501	ul. Niepodległości, Poręba	45 000
	11953/17	683		
17	3146/4	972	„Osiedle na Stoku”	45 000
	3146/5	972		45 000
	3146/6	956		45 000
	3146/7	956		45 000
	3146/8	956		45 000
	3146/9	925		45 000
	3146/10	956		45 000
	3146/12	956		45 000
	3146/13	956		45 000
	3146/14	925		45 000
	3146/15	956		45 000
	3146/16	957		45 000
	3146/17	978		45 000
	3146/18	978		45 000
	3146/19	1477		70 000
	3146/20	1122	55 000	
	3146/21	1140	55 000	
	3146/24	21037	1 100 000	
18	12087/15	16 906	ul. Zakładowa, Poręba	400 000
19	12062/1	26	ul. Konstruktorska, Poręba	6 000
	12064/1	30		
	12068/1	35		
	12070/1	43		
20	7388/1	578	u. ks. Franciszka Pędzicha 13, Poręba	170 000
21	6863	406	ul. Wojska Polskiego 41	70 000
22	7434/333 (podział)	905	ul. Zakładowa	70 000
23	4981/2	1071	ul. Projektowana	35 000
24	11900/4 (podział)	674	ul. ks. Franciszka Pędzicha	30 000
25	6733/13	11980	ul. ks. Franciszka	250 000



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

			Pędzicha	
26	147/2	1193	Niwki	3 500
27	267/2	557	Niwki	1 700
28	92/2	1112	Niwki	3 500
28	1037/2	2545	Niwki	7 800

Intensywność sprzedaży uzależniona jest od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Trzeba brać pod uwagę: dynamikę rynku nieruchomości, popyt i podaż oraz panującą sytuację ekonomiczną, która wpływa na chęć zakupu nieruchomości przez potencjalnych nabywców. Sprzedaż determinowana jest również chęcią zakupu nieruchomości przez nabywców, którzy zgłaszają pisemnie swoje propozycje zakupu, wówczas plan sprzedaży może ulec zmianie.

IV. Zagospodarowanie przestrzenne

W opracowanej w 2017 r. analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą nr XLVII/291/17 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Poręba wskazano na konieczność sporządzenia nowej edycji Studium.

W związku z powyższym Rada Miasta Poręba podjęła Uchwałę nr XLVII/292/17 z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poręba.

W dniu 7 czerwca 2019 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poręba granicach administracyjnych miasta oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Na przełomie 2020/2021 planowane jest uchwalenie projektu studium.

V. Gospodarka nieruchomościami

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (wówczas, gdy będą składane wnioski w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych w trybie sprzedaży bezprzetargowej).

Sprzedaż nieruchomości lokalowych - przedmiotem sprzedaży będą lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (sprzedawanym na rzecz ich najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali oraz sprzedaż w trybie przetargu nieograniczonego)



Plan wykorzystanie gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2022

1. Nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- Teren „Osiedla na Stoku” – wymagający wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w gminie Poręba przekształcono z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształceniem zostały objęte nieruchomości pod następującymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (tereny oddane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej):

- Przemysłowa 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21;
- Mickiewicza 9, 19, 21, 25, 27
- Zakładowa 5
- Chopina 2

Przekształceniem objęte zostały także tereny pod budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na osiedlach:

- Słowackiego
- Wojska Polskiego
- Zakładowa i Korczaka

Łącznie przekształcono ok. 9 ha terenów oddanych w użytkowanie wieczyste. Jeśli ustawodawca wprowadzi w przyszłych latach kolejną ustawę dotyczącą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które będzie dotyczyło także terenów pod garażami, oddanych na cele handlowo-usługowe i inne Gmina będzie tego sukcesywnie dokonywać.

3. Użytkowanie wieczyste

Ze względu na to, iż z dniem 1 stycznia 2019 r. połowa gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przekształciła się w prawo własności, stan na 2020 rok to grunty oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni ok. 9 ha. Są to grunty oddane w użytkowanie wieczyste zabudowane garażami oraz na cele handlowo-usługowe osób prawnych i osób fizycznych.

4. Trwały zarząd

W Gminie trwały zarząd jest ustanowiony na gruntach o powierzchni 2,5853 ha. Są to grunty będące we władaniu placówek oświatowych.



5. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd

Nie prognozuje się wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki oświatowe, którym mienie zostało oddane w drodze trwałego zarządu są zwolnione z opłaty.

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.

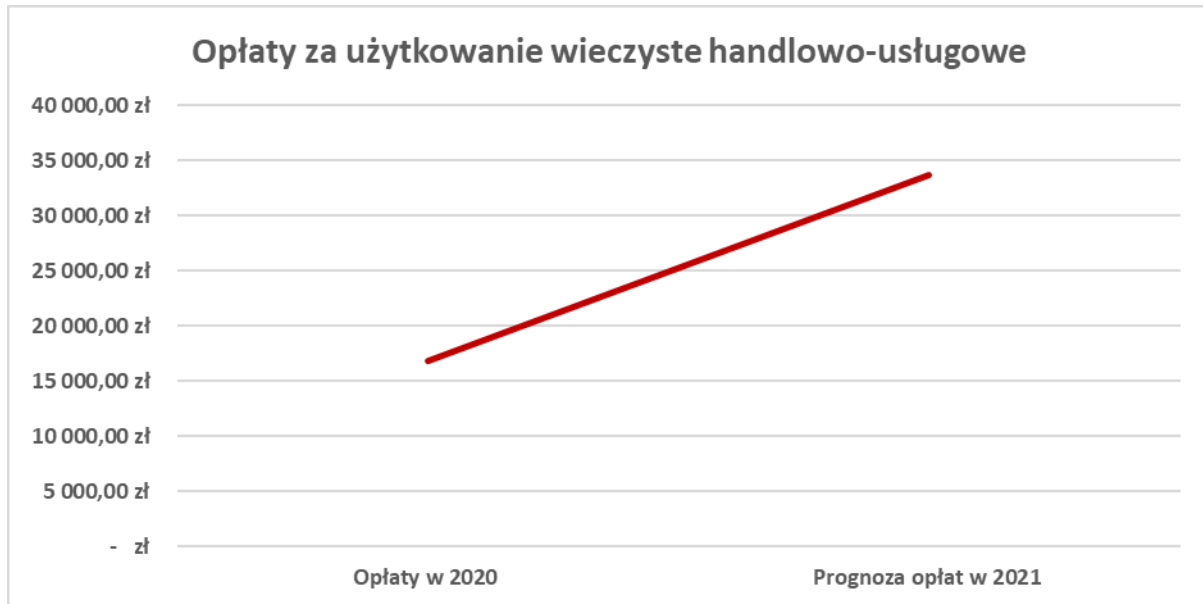
W 2019 r. weszła w życie ustawa zmieniająca stawkę opłat za użytkowanie wieczyste terenów pod garażami z 3% na 1% wartości gruntu (Ustawa z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów), przez co od 2019 r. zmniejszyła się wysokość opłat z tego tytułu i w kolejnych latach prognozuje się taką samą ich wysokość (ryc. 2)



Ryc. 2 Porównanie opłat za użytkowanie wieczyste terenów po garażami lata 2018-2019+

W 2020 roku należy zaktualizować opłatę roczną dla nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych przeznaczonych na cele handlowo-usługowe.

Opłata ta powinna obowiązywać od 2021 roku. Na rok 2021 planowany jest co najmniej dwukrotny wzrost w odniesieniu do roku 2020 z tytułu opłaty użytkowania wieczystego na cele handlowo-usługowe w pierwszym roku od aktualizacji, co prezentuje wykres (ryc.3).



Ryc. 3 Prognoza opłat za użytkowanie wieczyste oddane na cele handlowo-usługowe

6. Podziały nieruchomości:

- działka nr 11951/4 o powierzchni 9978 m² położona przy ul. Niepodległości, podział na działki budowlane / po ewentualnej przekładce gazociągu / ok. 8 działek
- działka nr 3146/27 o powierzchni 11,0777 ha położona przy ul. Partyzantów – tzw. „Osiedle Na Stoku”, przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, dla której jest sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego (po sprzedaży działek już wydzielonych na tym Osiedlu)
- działka 5223/6 o pow. 7151 m² położona przy ul. Armii Krajowej, podział na działki budowlane/ ok. 4 działki oraz podział regulujący dostęp do drogi publicznej
- działka 7284 o pow. 604 m² położona przy ul. Rzecznej – podział regulujący dostęp do drogi publicznej
- działka 7458/94 o pow. 420 m² położona w rejonie ul. Akacyjnej – podział na dwie działki
- działka 7458/56 o pow. 806 m² położona w rejonie ul. Akacyjnej – podział na dwie działki

7. Dzierżawa i najem

Do wdzierżawienia i najmu na okres do trzech lat przeznaczają się nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 27 ha gruntów. W większości są to nieruchomości rolne w większości położone w obrębie Niwki, a także grunty przeznaczone na ogródki przydomowe oraz grunty pod zabudowę garażową.



8. 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 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną
- inne czynności prawne np. zasiedzenie, pierwokup, wywłaszczenie na rzecz gminy itp.

W latach 2020-2022 planuje się dalszą regulację stanu prawnego dróg, która polegać będzie na komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa.

VI. Prognoza w zakresie poziomu wydatków związanych udostępnianiem nieruchomości z zasobu i nabywaniem do zasobu

Na wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu składają się wydatki: na zakup nieruchomości, usługi geodezyjne i kartograficzne, dokumenty geodezyjne, szacowanie wartości nieruchomości, publikację ogłoszeń w gazecie, opłaty sądowe i inne.

Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Poręba