

**Burmistrz Miasta
Szczyrk**

**Zarządzenie Nr 59/2019
Burmistrza Miasta Szczyrk
z dnia 24 maja 2019 roku**

w sprawie: **przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Szczyrk
na lata 2019 – 2021.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)

**Burmistrz Gminy Szczyrk
zarządza, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Szczyrk na lata 2019 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Burmistrz Miasta
Szczyrk**
Antoni Byrny

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Szczyrk na lata 2019-2021

1. Podstawa prawna gospodarowania zasobem nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 roku poz. 2204 t.j. ze zm.) 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.

Zasobem nieruchomości Gminy Szczyrk gospodaruje Burmistrz Miasta Szczyrk w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu;
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniem windykacji tych należności;
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu;
- wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody rady gminy; zgoda rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- podejmowanie 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, stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie;
- składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych na nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej;
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu;
- przygotowanie opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych;
- dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- wyposażanie w miarę możliwości nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

- d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości stanowiące własność Gminy Szczyrk, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

- Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Szczyrk, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste to 92.6971 ha
- Powierzchnia gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Szczyrk wynosi 0,0062 ha.

W tym:

- Grunty oddane w dzierżawę: 5,4593 ha
- Grunty oddane w użyczenie: 4,2649 ha
- Grunty oddane w trwały zarząd: 1,9692 ha

Powierzchnia gruntów stanowiących własność Gminy Szczyrk oddanych w użytkowanie wieczyste: 2,3583 ha

3. Prognoza

3.1. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

W okresie obowiązywania Planu przewiduje się udostępnianie nieruchomości zasobu na poziomie:

Tabela 1. Poziom udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Szczyrk w okresie obowiązywania Planu w ha powierzchni z podziałem na lata i formę udostępniania:

	dzierżawa	użyczenie	trwały zarząd	użytkowanie wieczyste
2019	5,4593 ha	4,2649 ha	1,9692 ha	2,3583 ha
2020	6,2420 ha	4,2649 ha	2,0488 ha	2,3583 ha
2021	6,2396 ha	4,2649 ha	2,0488 ha	2,3583 ha

Prognozuje się utrzymanie obecnie funkcjonujących umów użyczenia na dotychczasowym poziomie. Przedmiotem użyczenia Gminy Szczyrk są nieruchomości niezbędne dla funkcjonowania Miejskiego Ośrodka Kultury Promocji i Informacji (Informacja turystyczna, Szczyrkowskie Centrum Kultury, Estrada Skalite, tor crossowo – rowerowy) oraz Stowarzyszenia LSZ Sokół Szczyrk (budynek Junior przy ul. Wypoczynkowej).

W zakresie nieruchomości oddanych w trwały zarząd - w Gminie Szczyrk dotyczy to terenów leżących w obrębie Szkoły Podstawowej nr 1, Szkoły Podstawowej nr 2 oraz Przedszkola Publicznego. W okresie obowiązywania Planu przewiduje się uaktualnienie działek oddanych w trwały zarząd na rzecz Szkoły Podstawowej nr 2 o działki 5862/3, 5862/4, 5862/5 o łącznej powierzchni 796 m².

Prognozuje się zwiększenie powierzchni terenów oddanych w dzierżawę, o tereny zlokalizowane w Centrum Miasta w pobliżu Placu św. Jakuba, na działalność rekreacyjną, oraz działki zlokalizowane w newralgicznych miejscach, które można przeznaczyć pod tereny parkingowe.

Nie przewiduje się zwiększenia powierzchni terenów oddanych w użytkowanie wieczyste, a w związku z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.) i jej konsekwencjami (z dniem stycznia 2019 roku przekształciło się: jeden budynek jednorodzinny, dwa budynki dwu-lokalowe, oraz jeden budynek wielolokalowy) nie przewiduje się dalszych przekształceń prawa użytkowania wieczystego gruntów Gminy w prawo własności.

W zakresie nabywania nieruchomości do zasobu, planowane jest zakończenie będących w toku procedur zakupowych, m. in. terenu po byłym Kampingu PTTK na Skalitem. Zgodnie z art. 24 ust 3 Ustawy gospodarka nieruchomościami „podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” - planuje się więc realizowanie nabywania gruntów własności podmiotów prywatnych dla których studium i plany miejscowe zakładają takie przeznaczenie terenu, m.in. drugi (zapasowy) cmentarz pod Brzezina, tereny parkingowe na Skalitem itp.

W toku są także procedury regulacji własności gruntów pod drogami publicznymi, drogą sądową (zasiedzenie) regulowane są ulice Kalinowa, Zwalisko, Poziomkowa, Pasterska, Modrzewiowa, Świerkowa i Leśna. Przewiduje się składanie kolejnych wniosków i dalszą regulację stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi gminne zgodnie z wykazem załączonym do Uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bielsku-Białej z 22.12.1986r. w sprawie zaliczenia dróg ulic do kategorii dróg lokalnych w miastach województwa bielskiego.

Drogą komunalizacji (nabycia przez Gminę własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) regulowane są także fragmenty ulic: Poziomkowej, Wczasowej, Deptak nad Żylicą, Bukowej, Lipowej , Olimpijskiej, Leśnej, Modrzewiowej i Świerkowej.

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

Udostępnienie zasobu generuje wydatki w postaci:

- kosztów postępowań podziałów geodezyjnych,
- kosztów publikacji informacji i ogłoszeń o sprzedaży i wydzierżawieniu nieruchomości,
- wyceny nieruchomości,
- kosztów postępowań sądowych w przypadku procedury zasiedzenia,
- kosztów analizy dokumentów: księgi wieczyste itp.,
- kosztów sporządzania dokumentacji do celów prawnych – planów porównawczych,
- zakupu dokumentów z EGiB – do wniosków o komunalizację, sprzedaży działek itp.

Nabywanie nieruchomości do zasobu generuje koszty bezpośrednio wynikające z wartości nabywanej nieruchomości oraz kosztów notarialnych.

W okresie obowiązywania Planu przewiduje się następujący poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości:

Tabela 2. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu Gminy Szczyrk oraz nabywaniem nieruchomości do zasoby w okresie obowiązywania Planu z podziałem na lata:

Rok	2019	2020	2021
Kwota	1 339 240,00 zł	350 060,00 zł	4 060 420,00 zł

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

Trwały zarząd jest stosowany w celu udostępniania nieruchomości placówkom edukacyjnym Szkole Podstawowej nr 1, Szkole Podstawowej nr 2 oraz dla Przedszkola Publicznego w Szczyrku. Trwały zarząd dla tych instytucji został ustanowiony nieodpłatnie i nie przewiduje się ustanawiania odpłatności z tego tytułu.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716 ze zm.) przekształcenie tego typu terenów odbywa się z mocy ustawy. Dla nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe – przekształcenie w prawo własności dokonało się z dniem 1 stycznia 2019 roku. 28 stycznia 2019 roku Burmistrz Miasta Szczyrk wystawił wszystkie zaświadczenie w tym zakresie. Dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste które zostaną zabudowane na cele mieszkaniowe – przekształcenie dokona się z dniem oddania nieruchomości do użytkowania – nie da się przewidzieć tej daty, szczególnie, iż na dzień dzisiejszy według posiadanych przez Organ informacji żadne z gruntów własności Gminy Szczyrk oddanych w użytkowanie wieczyste nie jest w trakcie procesu budowlanego.

W związku z opisanym wyżej przekształceniem, właściciele nieruchomości są zobowiązani do uiszczania przez kolejne 20 lat opłaty przekształceniowej w wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jaka obowiązywała w dniu przekształcenia. Mogą również skorzystać z możliwości uiszczenia jednorazowej opłaty przekształceniowej – Gmina Szczyrk nie przewiduje bonifikat z tego tytułu. W momencie sporządzania niniejszego Planu uwzględniono złożone wnioski o jednorazową opłatę w prognozie wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.

W trakcie obowiązywania Planu gospodarowania zasobem prognozuje się następujący poziom wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk w prawo własności:

Tabela 3. Prognozowany poziom wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk w prawo własności tych nieruchomości w okresie obowiązywania Planu z podziałem na lata i formę opłaty (jednorazowa, opłaty roczne):

Rok	2019	2020	2021
Opłaty jednorazowe	14 712,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Roczne opłaty przekształceniowe	897,43 zł	897,43 zł	897,43 zł

Pozostałe nieruchomości Gminy Szczyrk oddane w użytkowanie wieczyste są przeznaczone na cele turystyczne 1,76 ha, usługowe 0,39 ha i inne 0,21 ha.

Wpływy z tytułu opłat rocznych za prawa użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk z uwzględnieniem aktualizacji opłat przeprowadzonych w 2018 roku wyniosą:

Tabela 4. Poziom wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Szczyrk z uwzględnieniem wzrostu wynikającego z przeprowadzonej w 2018 roku aktualizacji opłat, w okresie obowiązywania Planu:

Rok	2019	2020	2021
Opłaty roczne	17 177,32 zł	34 569,65 zł	51 961,98 zł

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

W okresie obowiązywania Planu zakłada się przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Szczyrk, dla których w przeciągu poprzednich 3 lat nie przeprowadzono takiej procedury. W związku z faktem, iż ostatnie aktualizacje opłat miały miejsce ponad 20 lat wcześniej, wzrost opłaty wyniesie ponad dwukrotność aktualnie obowiązującej rocznej opłaty. Opłata roczna w nowym wymiarze zostanie rozłożona na trzy lata.

Dodatkowe wpływy z tytułu opłat rocznych za prawa użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk z uwzględnieniem aktualizacji opłat planowanych do przeprowadzenia w 2019 i 2020 roku, wyniosą:

Tabela 5. Prognozowana wielkość dodatkowych wpływów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk w związku z planowanymi do przeprowadzenia w latach 2019 i 2020 aktualizacjami opłat rocznych:

Rok	2019	2020	2021
Opłaty roczne	0,00 zł	358,13 zł	6 560,00 zł

Łącznie, z tytułu opłat przekształceniowych, aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste przeprowadzonych w 2018 roku oraz planowanych do przeprowadzenia w latach 2019 i 2020 roku, prognozowany poziom wpływów z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Szczyrk w okresie obowiązywania Planu przedstawia się następująco:

Tabela 6. Prognozowana łączna kwota wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Szczyrk w okresie obowiązywania Planu z uwzględnieniem prognozowanych aktualizacji opłat oraz opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

Rok	2019	2020	2021
Kwota	32 786,75 zł	35 825,21 zł	59 419,41 zł

4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Szczyrk opracowuje się na lata 2019 -2021.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Szczyrk, nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Szczyrk, odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest on wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami.

Przyjęto założenie, że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

