

**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 osiągniętych 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 m<sup>2</sup>.

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.