

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI na lata 2015-2017

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Kamieńsk

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r. poz.518, zm. poz.659.) 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Kamieńska.

W zasobie Gminy Kamieńsk, który podlegał gospodarowaniu, na dzień 01.01.2015r., znajdują się tereny o łącznej powierzchni 703,6977 ha , z tego:

a) grunty pod drogami: 155,8886 ha , z tego:

- miasto Kamieńsk : 36,5678 ha
- Pytowice: 7,3527 ha
- Gałkowice Stare: 13,92 ha
- Gorzędów: 6,05 ha
- Danielów: 6,9772 ha
- Barczkowice: 11,0261 ha
- Podjezioro: 1,99ha
- Koźniewice 10,99 ha
- Gałkowice Nowe: 8,27 ha
- Ochocice: 7,7965 ha
- Włodzimierz: 1,80 ha
- Dąbrowa: 7,9818 ha
- Siódemka: 3,781 ha
- Szpinalów: 5,9534 ha
- Huta Porajska: 10,5694 ha
- Piła Ruszczyńska: 14,8588 ha
- Ruszczyn: 0,0039 ha

b) pozostałe: 547,8091ha z tego:

- miasto Kamieńsk: 127,5373 ha
- Pytowice: 26,2079 ha
- Gałkowice Stare: 9,57 ha
- Gorzędów: 38,2969 ha
- Danielów: 10,2764 ha (w tym 2,17 ha - ½ udziału)
- Barczkowice: 46,2474 ha
- Podjezioro: 5,4243 ha
- Koźniewice: 76,9099 ha
- Gałkowice Nowe: 10,3168 ha
- Ochocice: 16,016 ha
- Włodzimierz: 10,49 ha
- Dąbrowa: 14,7275 ha
- Siódemka: 4,3980 ha
- Szpinalów: 28,91 ha

- Huta Porajska: 68,4795 ha
- Piła Ruszczyńska: 5,2912 ha
- Ruszczyn: 48,71 ha

Na podstawie art. 23 ust.1d ustawy cyt. wyżej przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Plan winien zawierać, oprócz zestawienia powierzchni gminnego zasobu nieruchomości, prognozę dotyczącą udostępniania oraz nabywania nieruchomości do zasobu, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Plan winien zawierać również program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kamieńsk nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. Zarządzanie zasobem gminnym odbywa się w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

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.

Wykorzystanie zasobu Gminy Kamieńsk będzie zgodne z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikać z uchwał budżetowych podejmowanych na poszczególne lata, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałami w sprawie zasad nabywania, zbywania nieruchomości gruntowych, w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

2. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

Zestawienie dochodów z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2012-2014 przedstawia się w następujący sposób:

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa + Dział 010 – Rolnictwo i łowiectwo
Rozdział 70005 -Gospodarka gruntami i nieruchomościami+ rozdział 01095 – pozostała działalność:

- § 0470 – wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste 6.572,84 zł,
- § 0750 dochody z dzierżaw: 1.167.877,84 zł,
- § 0760 dochody z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: -,
- § 0770 wpływy ze sprzedaży składników majątkowych: 920,324 zł,

W latach 2015-2017 przewiduje się zbliżone dane w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2014. Ewentualny wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

3. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Zestawienie wydatków z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w latach 2012– 2014 przedstawia się w następujący sposób:

Dział 700 -Gospodarka mieszkaniowa

Rozdział 70005 -Gospodarka gruntami i nieruchomościami

- § 4300 zakup usług pozostałych: 137.233,70zł
- § 4430 różne opłaty i składki: 12.462,24 zł,
- § 4600 kary i odszkodowania: -
- § 6060 wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych, wykupy gruntów i nieruchomości: 1190.832,10 zł
- § 6050 wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych, rozbudowa 380.819,134 zł.

W latach 2015 – 2017 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

4. Nabycie mienia na rzecz Gminy Kamieńsk

Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy 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 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32 poz.191 z późn.zm.),
- nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art.73 ustawy z dnia 13 października 1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133 poz.872 z późn.zm.), art.98 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art.12 ust.4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2008r. Nr 193 poz.1194 z późn.zm.),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie itp.,
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2015– 2017 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Nabywanie gruntów pod drogi gminne jest ściśle związane z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla gminy Kamieńsk, gdyż to w nich ujęta jest docelowa sieć dróg gminnych i dlatego każdy wniosek osób fizycznych lub prawnych o podział gruntu, opiniowany jest właśnie pod kątem zgodności proponowanego podziału z powyższymi planami. W wyniku dokonanego podziału gdy część dzielonego gruntu przeznaczona jest pod drogę gminną, część ta, już jako wyodrębniona geodezyjnie działka, opatrzona numerem, przechodzi z mocy prawa za odszkodowaniem na własność Gminy, na podstawie decyzji administracyjnej (nabycie takich gruntów siłą rzeczy nie można w żaden sposób ująć w Planie). Należy tu zaznaczyć, że przejście z mocy prawa na własność Gminy wydzielonego pod drogę gminną gruntu następuje tylko wówczas, gdy z wnioskiem o podział wystąpi właściciel dzielonego gruntu. W innym przypadku (gdy podział dokonywany jest z urzędu lub na wniosek i koszt osoby, która ma w tym podziale interes prawny) nabycie gruntu wydzielonego pod drogę gminną następuje dopiero po zawarciu notarialnej umowy kupna-sprzedaży.

Podstawą prawną do **nabywanie nieruchomości na podstawie prawa pierwokupu** jest art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę,
- nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania takiej nieruchomości.

Wykonanie prawa pierwokupu wykonuje burmistrz poprzez złożenie oświadczenia w kancelarii notarialnej w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o treści umowy. Wykonanie tego prawa następuje po cenie ustalonej między stronami umowy.

Nabycie nieruchomości na podstawie wykonywania prawa pierwokupu nie można w żaden racjonalny sposób zaplanować. W praktyce, każdorazowo, gdy wpłynie do Urzędu zawiadomienie o zawarciu umowy nabycia nieruchomości, co do której Burmistrzowi przysługuje prawo pierwokupu, nieruchomość będąca przedmiotem tej umowy będzie szczegółowo analizowana, a o ewentualnym skorzystaniu z tego prawa decydować będzie interes Gminy.

Obligatoryjne nabycie nieruchomości (niezależne od woli Gminy) ma miejsce w przypadku uregulowanym w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), gdzie w art 935 wskazano nabycie spadku przez gminę z mocy prawa.

Nabycie to, nie rodzi po stronie Gminy skutków finansowych, gdyż nawet w przypadku spadku zadłużonego (dług zabezpieczony hipoteką), Gmina odpowiada jedynie do wysokości wartości spadku, także wtedy, gdy wartość ta jest o wiele niższa niż wynosi zabezpieczone hipoteką zadłużenie.

5. Wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz prognozy dot. ich udostępnienia

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa 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).

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych, głównie przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa komunalnego oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

Gmina Kamieńsk przewiduje również przekazywanie nieruchomości w formie zamian, nie przewiduje natomiast darowizn.

W latach 2015-2017, w porównaniu do lat ubiegłych, nie przewiduje się wzrost wpływów gminnych z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

W prognozowanym trzyletnim okresie, uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników, które odbywają się na wniosek zainteresowanych. W prognozowanym trzyletnim okresie planuje się również dalszą aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2015 – 2017 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą oraz dzierżaw rolnych.

Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Prognozowane w latach 2015 – 2017 wpływy do budżetu gminy Kamieńsk, z tytułu dzierżawy gruntów rolnych będą uzależnione od ceny żyta ogłaszanej przez Prezesa GUS .

Gmina Kamieńsk gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą w szczególności realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

BURMISTRZ

Bogdan Pawłowski