

ZARZĄDZENIE
PREZYDENTA MIASTA ŻORY
OR.0050. 71... 2022
Z DNIA ...12.9.2022...

w sprawie: przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żory i Miasta na prawach powiatu Żory na lata 2022-2024.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 32 ust. 2 pkt. 3 oraz 92 ust. 1 pkt 2, ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 920 ze zm.), a także art. 25, art. 25a i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

ZARZĄDZAM

§1

Przyjąć na lata 2022-2024 plan wykorzystania gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości, stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Waldemar Socha

RADCA PRAWNY

mgr Artur Piłkiewicz

✓

✓

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żory i Miasta na prawach powiatu Żory na lata 2022 – 2024

I. Podstawa prawna.

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu nieruchomości stanowią przepisy art. 25 ust. 2 i ust. 2a oraz art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.).

W oparciu o powyższe Prezydent Miasta Żory gospodaruje gminnym i powiatowym zasobem nieruchomości. Natomiast gospodarowanie polega m. in na sporządzaniu planów wykorzystania gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości, opracowanych na okres 3 lat.

Plan zawiera w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

- a) miejscowości położenia nieruchomości,
- b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,
- c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

2) prognozę dotyczącą:

- a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z korzystaniem, zarządzaniem i dysponowaniem nieruchomościami wchodzącymi do powiatowego i gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste.

Gospodarowanie gminnym i powiatowym zasobem nieruchomości będzie przeprowadzane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), a także Uchwałą Rady Miasta Żory nr 226/XXI/08 z dnia 24.04.2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 3645) oraz uchwałami budżetowymi przyjętymi na lata: 2022, 2023 i 2024.

II. Zestawienie nieruchomości zasobu oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Działając w oparciu o art. 25 ust. 2a pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia się, że ewidencja nieruchomości wchodzących do gminnego i powiatowego zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w formie elektronicznej. Podstawowe informacje o nieruchomościach (zgodnie z art. 23, ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami) zawarte są w programie iMienie połączonym z programem EiGB (ewidencja gruntów i budynków) z pakietu GEOINFO firmy Systherm. Ponadto Miasto Żory posiada system geoportal SIT (System Informacji o Terenie) z bardziej szczegółowymi, aktualizowanymi na bieżąco informacjami o działkach oraz ortofotomapami.

Zasób nieruchomości Miasta Żory obejmuje:

1) nieruchomości stanowiące własność Miasta Żory:

- 4 689 działek ewidencji zasobu gminnego o łącznej powierzchni 626,7256 ha,
- 115 działek ewidencji zasobu powiatowego o łącznej powierzchni 10,7839 ha

2) grunty, których właścicielem jest Skarb Państwa, a na których ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz Gminy Żory

- 193 działek ewidencji o łącznej powierzchni 17,9053 ha

Ponadto 351 działek Gminy Żory o łącznej powierzchni 75,3991 ha oddano w użytkowanie wieczyste.

III. Prognoza:

1) *Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.*

Udostępnianie nieruchomości wchodzących do zasobu gminnego i powiatowego nastąpi przez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a także w innych trybach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisami prawa.

Udostępnianie będzie następowało z własnej inicjatywy właściciela, jak również na wniosek osób zainteresowanych nabyciem, dzierżawą lub najmem nieruchomości. Przeznaczanie nieruchomości do udostępnienia będzie odbywało się w oparciu o położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sposób użytkowania, przewidywany dochód z udostępnienia nieruchomości.

W latach 2022-2024 do udostępnienia planuje się przeznaczyć nieruchomości wchodzące do gminnego i powiatowego zasobu nieruchomości przeznaczone pod tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, w szczególności przewiduje się sprzedaż nieruchomości przeznaczonych pod tereny usługowe i mieszkaniowe przy ulicy: ul. Minimalnej, ul. Żniwnej

i Jesionek, ul. Rzecznej, ul. Szoszowskiej, ul. Nad Rudą, ul. Wodociągowej, ul. Smutnej, ul. Wodzisławskiej, ul. Sudeckiej, ul. Męczenników Oświęcimskich, Al. Armii Krajowej, Al. Zjednoczonej Europy (kompleks pomiędzy ulicami Handlową a Osińską), ul. Prawniczej, ul. Okrężnej, ul. Ustronnej, ul. Złotej, ul. Wielkopolskiej, ul. Lubuskiej, ul. Główniej, ul. Starowiejskiej, ul. Uroczej, ul. Chemicznej, ul. Reja, ul. K. Miarki, a także nieruchomości zabudowaną u zbiegu ulic Piaskowej i Brzozowej.

Nabywanie nieruchomości do zasobu nastąpi w drodze umów cywilnoprawnych, a także w trybie wywłaszczenia na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją celów publicznych nałożonych na Gminę Żory lub Miasto na prawach powiatu.

Przewiduje się, że w latach 2022-2024 do zasobu nieruchomości Miasta Żory zostanie nabytych od Województwa Śląskiego 159 działek o łącznej powierzchni ok. 10 ha.

Planowane jest również dalsze nabywanie prawa własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz w trybie ustawy z 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. W razie zaistnienia przesłanek ustawowych, przewidziane jest również składanie wniosków o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości poprzez zasiedzenie.

Ponadto planowane jest dokonanie zmiany granic administracyjnych Miasta Żory z Miastem Rybnikiem (w rejonie ronda Rybnickiego, ulicy Lotniskowej i stawu Papierok oraz tzw. „enklawy Boguszowice”). W wyniku zmiany granic przewiduje się, że Miasto Żory przekaże nieruchomości o powierzchni ok. 0,9 ha w zamian za grunty o powierzchni ok. 0,2 ha.

W latach 2022-2024 przewiduje się nabycie prawa nieruchomości przeznaczonych pod następujące inwestycje drogowe w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych:

- budowa wiaduktu nad przejazdem kolejowym oraz ronda wzdłuż ul. Dworcowej;
- przebudowa drogi – ulicy Fabrycznej w Żorach wraz z odwodnieniem, oświetleniem i kanałem technologicznym – etap II;
- przedłużenie alei Armii Krajowej wraz z rozbudową skrzyżowania al. Jana Pawła II i ul. Gajowej;
- budowa dróg od skrzyżowania z ulicą Wodzisławską do skrzyżowania z ulicą Wileńską w Żorach wraz z odwodnieniem, oświetleniem i kanałem technologicznym;
- budowa drogi - ulica Statki wraz z odwodnieniem i oświetleniem.

Przewidywane dochody w 2022 r. związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu:

- z tytułu sprzedaży prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości: 39.000.000,00 zł
- z tytułu najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze: 700.000,00 zł

W latach 2023-2024 przewidywane są dochody na podobnym poziomie. Jednakże można przewidzieć pewien wzrost dochodów wskutek waloryzacji czynszu dzierżawnego oraz zawarcia nowych umów dzierżawy lub najmu.

Poziom dochodów z udostępniania nieruchomości uzależniony będzie od wartości rynkowych nieruchomości oraz popytu na rynku nieruchomości.

W latach 2022-2024 przewiduje się również dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości stanowiących własność Gminy Żory i Miasta na prawach powiatu Żory w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej. Poziom dochodów będzie uzależniony od ilości złożonych wniosków o lokalizację urządzeń oraz obszaru zajęcia nieruchomości.

2) Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Przewidywane wydatki w 2022 r. związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu:

- wydatki przeznaczone na inwestycje i zakupy inwestycyjne: 11.000.000,00 zł
- podatek leśny oraz podatek od nieruchomości: 361.100,00 zł

Ponadto konieczne będzie wydatkowanie środków związanych z udostępnianiem nieruchomości, w szczególności ponoszenie kosztów sądowych i notarialnych oraz kosztów prac geodezyjnych, kosztów publikacji niezbędnych ogłoszeń prasowych oraz usługami obejmującymi wykonanie ekspertyz, analiz i opinii.

W latach 2023-2024 przewidywane są wydatki na podobnym poziomie. Nie można jednak wykluczyć wzrostu wydatków wynikających ze wzrostu wynagrodzeń rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia oraz wzrostu wartości rynkowych nieruchomości przejmowanych od osób trzecich.

3) Poziom wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Przewidywane dochody w 2022 roku osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości:

- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości: 820.000,00 zł
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: 150.000,00 zł
- opłaty za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności: 40.000,00 zł

W latach 2023-2024 przewidywane są dochody na podobnym poziomie. Jednakże można przewidzieć pewien wzrost dochodów wskutek aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

4) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

W latach 2022-2024 planuje się dokonać aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego. Ilość działek będących przedmiotem aktualizacji uzależniona będzie od środków finansowych przeznaczonych na sporządzenie operatów szacunkowych w danym roku kalendarzowym.

IV. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Dla całego obszaru Miasta został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto obowiązuje uchwała nr 226/XXI/08 Rady Miasta Żory z dnia 24.04.2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r., poz. 3645), która określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony do 3 lat, jeśli strony po pierwszej umowie zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dlatego gospodarowanie zasobem nieruchomości będzie odbywało się zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast pozyskiwanie nieruchomości do zasobu gminnego związane jest z potrzebami wynikającymi z prawidłowej realizacji zadań gminnych i działalności jednostek organizacyjnych gminy, przy uwzględnieniu możliwości budżetowych gminy.

W tym celu nastąpi wykorzystanie nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości, jak i przejmowanie w sposób przewidziany prawem nieruchomości od osób trzecich. Wszelkie plany inwestycyjne będą finansowane w całości z budżetu Miasta Żory lub współfinansowane z pozyskanych środków zewnętrznych.

PREZYDENT MIASTA

Waldemar Socha

