

Zarządzenie nr 0050.332.2013
Wójta Gminy Hażlach z dnia 29 listopada 2013 roku

**w sprawie planu wykorzystywania zasobu nieruchomości Gminy Hażlach na lata
2013 – 2015**

Na podstawie art.30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz 594 z późn. zm.) art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

§ 1.

Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Hażlach na lata 2013-2015” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WÓJT
Karol Felsvarczny

1. Spis treści	
2. Wstęp	
3. Zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości	
4. Prognoza dot. udostępnienia nieruchomości i zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Hażlach.....	
4.1 Udostępnienie nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości.....	
4.1.1 Zbywanie nieruchomości.....	
4.1.1.1 Przetarg nieograniczony (nieruchomości gruntowe).....	
4.1.1.2 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości gruntowe).....	
4.1.1.3 Aporty.....	
4.1.1.4 Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych	
4.1.1.5 Przetarg nieograniczony (nieruchomości lokalowe).....	
4.1.1.6 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości lokalowe).....	
4.1.1.7 Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz ich najemców.....	
4.1.2 Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu	
4.1.2.1 Dzierżawa i najem.....	
4.1.2.2 Trwały zarząd	
4.1.2.3 Użytkowanie	
4.1.2.4 Użyczenie.....	
4.1.2.5 Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej	
4.1.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.....	
4.2 Nabywanie nieruchomości do zasobu	
4.2.1 Zakup	
4.2.2 Zamiana gruntów	
4.2.3 Komunalizacja	
4.2.4 Zasiedzenie	
4.2.5 Pierwokup	
5. Prognoza dot. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu	
6. Prognoza dot. wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Hażlach oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Hażlach	
7. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Hażlach oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Hażlach	
8. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu	
9. Zakończenie	

2. Wstęp

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23. ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

Zgodnie z powyższymi przepisami plan wykorzystania zasobu winien zawierać:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowania 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 Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu Nieruchomości Skarbu Państwa,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Ponieważ gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na czynnościach określonych w art. 23 ust. 1, również gminy zobowiązane zostały do sporządzania planu wykorzystania zasobu ich nieruchomości. W przypadku gmin ustawodawca nie określił wprost, jaki okres czasu powinien obejmować ten plan.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się, że przedmiotowy dokument może podlegać aktualizacji w przypadku zmiany głównych kierunków polityki gospodarowania majątkiem samorządu terytorialnego.

Zakres opracowania obejmuje podstawowe elementy gospodarowania tym zasobem- zbywanie, nabywanie, dzierżawa, najem, trwałe zarząd, użytkowanie, udostępnianie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami 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 Gminy Hażlach gospodaruje Wójt Gminy Hażlach zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zaś ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą nr XV/132/08 Rady Gminy Hażlach z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Na dzień 1 stycznia 2013 roku stan nieruchomości będących własnością Gminy Hażlach przedstawia się następująco:

Grunty stanowiące zasób Gminy Hażlach:	122,9322 ha
- w tym grunty oddane w użytkowanie wieczyste	2,0272 ha
- grunty przekazane gminnym jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd	4,8733 ha

4. Prognoza dot. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Hażlach

4.1 Udostępnienie nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości

4.1.1 Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyłącznie 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. Nie planuje się zbywania gruntów pod drogami i chodnikami, chyba, że nie stanowią one dróg publicznych lub gminnych dróg wewnętrznych, a także w zasadzie gruntów wykorzystywanych na place, skwery i zieleń, wskazanych w Gminnym zasobie nieruchomości. Mienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim jest i będzie wykorzystywana przez Gminę i jej mieszkańców, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W okresie na jaki utworzono niniejszy plan przewiduje się zbycie nieruchomości w poniżej opisanych formach.

4.1.1.1 Przetarg nieograniczony (nieruchomości gruntowe)

W przetargu nieograniczonym zbywane będą nieruchomości, które w wyniku przeprowadzonej analizy okażą się zbędne dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy. Będą to nieruchomości, które posiadają uregulowany dostęp do drogi publicznej. W uzasadnionych interesem Gminy przypadkach dopuszcza się zbycie nieruchomości bez uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Jeżeli drugi, kolejny przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, dopuszcza się możliwość zbycia nieruchomości w drodze rokowań.

4.1.1.2 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości gruntowe)

W latach 2013 - 2015 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Hażlach w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia.

4.1.1.3 Aporty

Zakłada się możliwość wnoszenia do Spółki Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej.

4.1.1.4 Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych

Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych dokonywana będzie jedynie w trybie wnioskowym. Biorąc pod uwagę fakt, iż na przestrzeni ostatnich lat złożono tylko kilka podobnych wniosków, nie przewiduje się zwiększenia zainteresowania użytkowników wieczystych tego typu formą nabycia.

4.1.1.5. Przetarg nieograniczony (nieruchomości lokalowej)

Nie planuje się zbycia lokali mieszkalnych.

4.1.1.6 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości lokalowe)

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

4.1.1.7 Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz ich najemców

Gmina Hażlach nie planuje w najbliższym okresie zbywać lokali użytkowych na rzecz ich najemców.

4.1.2 Pozostałe formy udostępnienia nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie użytkowania, dzierżawy, najmu lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępnianie będą jednostką organizacyjnym w trwały zarząd lub oddawana w użytkowanie.

4.1.2.1 Dzierżawa i najem

Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. W latach 2013 – 2015. Przewiduje się również wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Hażlach w ramach bieżącej realizacji wniosków wpływających w tych sprawach, przy czym każdorazowo wniosek będzie polegał ocenie, czy dzierżawa czy najem są ekonomicznie uzasadnione. W okresie 2013 – 2015 zakłada się wzrost stawek opłat z tytułu dzierżawy lub najmu.

4.1.2.2 Trwały zarząd

W latach 2013 – 2015 zakłada się wszczęcie postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd, w zależności od złożonych wniosków o ustanowienie trwałego zarządu przez dyrektorów poszczególnych jednostek

4.1.2.3 Użytkowanie

W latach 2013 – 2015 nie planuje się oddanie w użytkowanie nieruchomości, które są własnością Gminy, a w przypadku wpłynięcia wniosku o zawarcie tego typu umowy będzie on każdorazowo indywidualnie rozpatrywany.

4.1.2.4 Użyczenie

W latach 2013 – 2015 zakłada się kontynuację umów użyczenia i nie przewiduje się zawierania nowych umów, a w przypadku wpłynięcia wniosku o zawarcie tego typu umowy będzie on każdorazowo indywidualnie rozpatrywany.

4.1.2.5 Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej

Udostępnienie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej odbywa się w trybie wnioskowym na chwilę obecną nieodpłatnie, na podstawie wcześniejszych uzgodnień projektów przebiegu tych urządzeń. Planuje się wprowadzenie nowej procedury dot. udostępnienia gruntów pod tego typu inwestycje, w tym wprowadzenie odpłatności z tego tytułu.

4.1.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2013 – 2015 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości głównie zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę.

4.2 Nabywanie nieruchomości do zasobu

W latach 2013 – 2015 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy w latach 2013 – 2015 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę;

2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz z wszelkim obciążeniem i prawami osób trzecich;
3. zasiedzenie,
4. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1997 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 12 ust.4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 687)
5. inne czynności prawne jak np. pierwokup

4.2.1 Zakup

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów nieruchomości, nabycie możliwe będzie po przesunięciach środków finansowych przeznaczonych na tego typu cel.

4.2.2 Zamiana gruntów

W prognozowanym okresie nie razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów nieruchomości, nabycie możliwe będzie po przesunięciach środków finansowych przeznaczonych na tego typu cel.

4.2.3 Komunalizacja

W prognozowanym okresie zakłada się kontynuację prac związanych z komunalizacją w mocy prawa i na wniosek Gminy Hażlach. Trwa regulowanie sytuacji prawnej dróg publicznych kategorii gminnej. W związku ze znaczną ilością spraw, o kolejności działań decydują bieżące potrzeby.

4.2.4 Zasiedzenie

W prognozowanym okresie nie zakłada się kierowania do sądu odpowiednich wniosków.

4.2.5 Pierwokup

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 Wójtowi przysługuje prawo pierwokupu, nieruchomość będąca przedmiotem tej umowy będzie szczegółowo analizowana, a o ewentualnym skorzystaniu z tego prawa decydować będzie interes Gminy.

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

Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym.

6. Prognoza dotycząca wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Hażlach oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Hażlach

W latach 2013 – 2015 nie przewiduje się wzrostu wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów i z tytułu trwałego zarządu.

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

W prognozowanym okresie nie planuje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w szczególności gruntów, co do których zachodzi prawdopodobieństwo istotnego wzrostu ich wartości lub gdy wartość ich została określona dawno temu.

8. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu ma na celu efektywne, optymalne wykorzystanie zasobu poprzez:

1. weryfikacje zasobu – systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu regulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości zasobu;
2. kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu pod kątem zgodności ich wykorzystania z warunkami umowy;
3. analizy wykorzystania zasobu na podstawie corocznie sporządzonej informacji o stanie mienia komunalnego,
4. sporządzanie miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących nieruchomości zasobu i weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych;
5. odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie aktualizacji obowiązujących zarządzeń Wójta w tej sprawie i podejmowania decyzji w ramach bieżących prac w przypadkach nie objętych w/w zarządzeniami.

9. Zakończenie

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z opisanym wyżej programem zagospodarowania nieruchomości, uchwałami budżetowymi, zasadami gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Hażlach określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) uchwale nr XV/132/08 Rady Gminy Hażlach z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zmiana przepisów bądź polityki prowadzonej przez Gminę Hażlach dostosowanej do potrzeb wspólnoty samorządowej będzie skutkować wprowadzeniem zmian z niniejszym opracowaniu.


WÓJTA
Karol Folwarczny