BURMISTRZ NYSY
ul. Kolejowa 15
48-300 Nysa

Zarządzenie Nr 185/2019
Burmistrza Nysy
z dnia 29 marca 2019r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Nysa na lata 2019 - 2021

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506) oraz 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 (Dz. U. z 2018r. poz. 2204, ze zm.), Burmistrz Nysy zarządza co następuje:

§ 1

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

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

Załącznik
do Zarządzenia nr 185/2019
Burmistrza Nysy
z dnia 29 marca 2019r.

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2019 -2021

I. Podstawy gospodarki zasobem nieruchomości Gminy Nysa

1. Zasobem nieruchomości Gminy Nysa gospodaruje Burmistrz Nysy.
2. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204, ze zm.) - art. 24 ust. 1 – gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego.
3. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega, m.in. na:
   a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
   b) wycenie,
   c) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
   d) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie najmie, użyczaniu nieruchomości,
   e) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, a w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
   f) dokonywaniu regulacji prawnych w księgach wieczystych, w tym, zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu zmian w księgach wieczystych.
4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Nysa odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
5. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat i zawiera on w szczególności:

a) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

b) prognozę dotyczącą:

- udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Nysa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu Gminy Nysa,
- wpływów osiąganych z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Nysa oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Nysa,

c) program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

6. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań Burmistrza Nysy w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

II. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Nysa oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Grunty komunalne na dzień 31 grudnia 2018r., tworzące gminny zasób nieruchomości - 1.488 ha, w tym:

a) przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym - 25 ha

b) oddane w użytkowanie wieczyste - 241 ha.

2. Zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych –
   stan na 31 grudnia 2018r.:
   a) 969 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 48.942,38 m^2,
   b) 69 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 3.192,98 m^2.

III. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Nysa

Ewidencja zasobu nieruchomości prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu systemu komputerowego (moduł KTRM). Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości wg: obrębu ewidencyjnego, numeru działki, oznaczenia księgi wieczystej. Określa ona również istotne dane charakteryzujące poszczególną nieruchomość, tj. położenie, powierzchnię, rodzaj użytków, informację o budynkach.

Ewidencja zasobu nieruchomości jest na bieżąco aktualizowana. Dane dotyczące nieruchomości wchodzących do zasobu, które utraciły aktualność, np. na skutek sprzedaży – podlegają archiwizacji.

Analogicznie, tj. za pomocą systemu komputerowego, prowadzona jest ewidencja nieruchomości Gminy Nysa oddanych w użytkowanie wieczyste i oddanych w dzierżawę (moduł EMKA).

IV. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddawanie w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie, a także przekazanie w formie darowizny - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Nysa następuje w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem

w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Nysa, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu - zależy to od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego oraz od budżetu gminy.

Ponadto przewiduje się:

- regulowanie stanów prawnych nieruchomości należących do Gminy Nysa. Proces ten polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w już założonych księgach wieczystych prawa własności Gminy Nysa oraz wszelkich zachodzących zmian;
- dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Nysa (np. wznawianie granic, rozgraniczenia, połączenia działek, zwłaszcza w obszarach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe).

V. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

W 2019r. planuje się tytułem gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zrealizować ogółem wydatki w wysokości **956.100,00zł,** w tym:

Dz.700 R.70005 § 4590	Odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	145.000 zł
Dz.700 R.70005	Gospodarka gruntami i nieruchomościami – usługi na podstawie umów – wycena	

§ 4300	nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. Usługi reklamowe, ogłoszenia prasowe, inne usługi wynikające z odrębnych umów	70.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego, opłaty sądowe i notarialne	18.000 zł
Dz.700 R.70005 § 2930	Wpłaty gmin do budżetu państwa (opłata za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa)	186.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4600	Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób prawnych	320.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4580	Pozostałe odsetki	1.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4530	Podatek od towarów i usług VAT	1.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4480	Podatek od nieruchomości	89.000 zł
Dz.700 R.70005 § 4500	Podatek leśny	2.100 zł
Dz.710 R.71012 § 4300	Opracowania geodezyjne i kartograficzne	125.000 zł

W latach 2020 - 2021 planuje się utrzymanie wydatków z tytułu gospodarowania zasobem Gminy Nysa na podobnym poziomie jak w 2019r.

VI. Prognoza wpływów osiąganych z najmu, dzierżawy, opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, a także opłat adiacenckich

Dz.700 R.70005 § 0470	Wpływy z opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste	640 zł
Dz.700 R.70005 § 0550	Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	200.000 zł
Dz.700 R.70005 § 0750	Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych oraz innych umów o podobnym charakterze	250.000 zł
Dz.700 R.70005 § 0760	Opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego	1.507.500 zł
Dz.700 R.70005 § 0490	Opłaty adiacenckie	10.000 zł

VII. Program zagospodarowania nieruchomości Gminy Nysa

1. Nieruchomości gminne przewidziane do sprzedaży w roku 2019, w drodze przetargowej

Lp.	Opis nieruchomości	Przewidywana cena
1.	Działki budowlane	
	- ul. Franciszkańska (5)	300.000,00 zł
	- ul. Zwycięstwa (6)	420.000,00 zł
	- ul. Kochanowskiego (1)	78.000,00 zł

	- Konradowa (5) - Jędrzychów (12) - Domaszkowice (1)	250.000,00 zł 600.000,00 zł 100.000,00 zł
2.	Działki pod usługi - ul. Lazurowa (1) - ul. Otmuchowska (1) - ul. Zwycięstwa (1)	 980.000,00 zł 180.000,00 zł 5.500.000,00 zł
3.	Lokale usługowe (1)	100.000,00 zł
4.	Lokale mieszkalne (3)	200.000 zł

2. Nieruchomości gminne przewidywane do sprzedaży w roku 2019, w drodze bezprzetargowej

Lp.	Opis nieruchomości	Przewidywana cena
1.	Lokale mieszkalne (6)	150.000,00 zł
2.	Działki na poszerzenie (6)	60.000,00 zł
3.	Działki pod budynkami mieszkalnymi po upływie okresu użytkowania wieczystego (2)	60.000,00 zł
4.	Prawo własności gruntu na rzecz wieczystego użytkownika (2)	60.000,00 zł

Z uwagi na zmianę zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w trybie bezprzetargowym (uchwała Nr XIV/194/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 listopada 2015r. znosząca bonifikaty od ceny sprzedaży), w latach 2019 - 2021 wnioski o ich nabycie będą sporadyczne. Gminny zasób mieszkaniowy w zasadzie nie będzie się pomniejszał.

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W roku 2019 realizowane będą zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – wydawane będą zaświadczenia, na podstawie których dokonane zostaną zmiany w księgach wieczystych. Szacuje się dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do ok. 80% gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

W następnych latach realizowany będzie proces tzw. opóźnionego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności – dotyczyć to będzie działek budowlanych, na których wznoszone są budynki mieszkalne jednorodzinne (obszary stanowiące własność Gminy Nysa z obrębu Radoszyn, Zamłynie, Średnia Wieś).

4. Dzierżawa, najem, użyczenie

Plan wykorzystania nieruchomości gminnych na lata 2019 - 2021 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia nieruchomości z zasobu.

Planuje się nadto dokonać inwentaryzacji nieruchomości zabudowanych dawnymi fortyfikacjami, a przewidzianych do dzierżawy.

5. Trwały zarząd

Budżetowe jednostki gminne władają nieruchomościami przekazanymi im w trwały zarząd – sytuacja prawna została uregulowana w okresie obowiązywania *planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2016 - 2018.* Zasób nieruchomości oddanych w trwały zarząd będzie monitorowany na bieżąco, a w razie potrzeb - uzupełniany.

Ponadto przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanych czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości (np. służebności przesyłu), o stwierdzenie

nabycia własności przez zasiedzenie lub w wyniku spadkobrania oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej.

Przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanych nowych czynności w postępowaniu administracyjnym w sprawach dotyczących nabycia z mocy prawa własności mienia Skarbu Państwa.