

## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE NA LATA 2020-2022**

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.), zwanej dalej w skrócie „u.g.n.”, zasobem nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle gospodaruje Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle. Gospodarowanie zasobem polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, współpracy z innymi jednostkami samorządu terytorialnego gospodarującymi nieruchomościami Gminy Kędzierzyn-Koźle, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz o wpis w księgach wieczystych. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Na mocy art. 24 ust.1 u.g.n., 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.

Na podstawie art. 25 ust. 2a u.g.n., przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat, tj. na lata 2020-2022. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle nakreśla główne kierunki działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Nie mniej jednak nie można wykluczyć wystąpienia potrzeb innego sposobu zagospodarowania niż określony w planie. Plan zawiera:

- 1) zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) prognozę dotyczącą udostępniania oraz nabywania nieruchomości do zasobu, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

## **1. Zestawienie powierzchni gminnego zasobu oraz nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle oddanych w użytkowanie wieczyste:**

Łączna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 1 stycznia 2020 r. wyniosła ogółem **1168,1927 ha**, z tego:

- 1) tereny o łącznej powierzchni **827,3434 ha** – stanowi własność Gminy Kędzierzyn-Koźle,
- 2) tereny o łącznej powierzchni **95,1752 ha** – stanowią przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Kędzierzyn-Koźle,  
z czego tereny o łącznej powierzchni **72,3294 ha** zostały oddane w trwałe zarząd i inne władanie,
- 3) grunty stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle położone na terenie innej gminy – **0,4983 ha**,
- 4) nieruchomości stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle – oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym wynoszą łącznie **245,1758 ha**.

### **2.1 Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.**

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a także na realizację innych celów publicznych. Gospodarowanie nieruchomościami gminy w głównej mierze skupia się na wykonywaniu działań zmierzających do udostępnienia ich innym podmiotom. Zakłada się, że kontynuowany będzie dotychczasowy sposób wykorzystania nieruchomości będących przedmiotem najmu, dzierżawy i użyczenia w sytuacji, gdy nieruchomości te nie zostały lub nie zostaną przeznaczone do sprzedaży lub na realizację zadań własnych gminy.

*Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie między innymi poprzez:*

- zbycie, czyli przeniesienie własności nieruchomości w drodze czynności prawnej (sprzedaż, zamianę nieruchomości, darowiznę),
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- oddanie nieruchomości w trwałe zarząd oraz użytkowanie wieczyste,
- użyczenie,
- dzierżawę, najem,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowych, przesyłu.

Wysokość wpływów (dochodów budżetowych) z tytułu udostępnienia nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle przedstawia poniższa tabela:

rodzaj dochodu	wysokość dochodu w złotych			
	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022
Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności	284 952,82	494 000,00	494 000,00	494 000,00
Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego	531 238,24	323 000,00	323 000,00	323 000,00
Wpływy z różnych opłat	11 475,71	8 000,00	8 000,00	8 000,00
dochody z dzierżaw	579 934,32	550 000,00	560 000,00	560 000,00
dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	488 275,42	303 000,00	300 000,00	235 000,00
wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	14 177 104,84	3 658 000,00	3 050 000,00	3 670 000,00

Planowane, wyżej wymienione wielkości dochodów budżetowych są zgodne i wynikają z podjętej uchwały budżetowej Nr III/24/18 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2019, uchwały Nr XVII/172/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2020, zarządzenia nr 55/Fn/2019 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 9 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia planów finansowych budżetu miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2019, zarządzenia nr 508/Fn/2020 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 9 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia planów finansowych budżetu miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2020 wraz ze zmianami wynikającymi z uchwał Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz zarządzeń Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie zmian w budżecie miasta na rok 2019 i 2020. W porównaniu do bieżącego roku, w latach 2021-2022 przewiduje się uzyskanie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na tym samym poziomie. Ewentualny wzrost dochodów gminy zależny będzie głównie od ilości nieruchomości przeznaczonych w tych latach do sprzedaży w trybie przetargowym i bezprzetargowym oraz od wartości szacunkowej tych nieruchomości.

*Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy następować będzie poprzez:*

- zakup nieruchomości,
- zamianę nieruchomości,
- przyjęcie darowizny nieruchomości;
- komunalizację – nabycie własności nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa na podstawie art.5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – 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 ustawą z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872, z późn. zm.), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.) i ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz.1474 z późn. zm.),
- inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, spadkobranie,
- działalność inwestycyjną służącą realizacji zadań własnych gminy.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020–2022 następować będzie w związku z obowiązkiem realizacji zadań własnych i zleconych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie miasta na poszczególne lata. W roku 2020 oraz w latach następnych Gmina Kędzierzyn-Koźle planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości wymienione w załączniku do niniejszego planu.

## **2.2. Poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu wiąże się z ponoszeniem wydatków przez Gminę w związku z przygotowaniem nieruchomości do ww. czynności. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen nieruchomości, rozgraniczeń i podziałów nieruchomości, opracowania i sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, opłat sądowych i notarialnych, publikacji ogłoszeń prasowych itp.

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w uchwale budżetowej Gminy Kędzierzyn-Koźle, podejmowanej corocznie na dany rok budżetowy.

W 2019 roku poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu przedstawiał się następująco :

- kwotę w wysokości 1 643 532,78 zł przeznaczono na opracowania geodezyjne - mapy sytuacyjno-wysokościowe z informacją terenowo-prawną, wznowienia granic nieruchomości, zmiany użytków nieruchomości, podziały geodezyjne, wydzielenie bieżące nieruchomości związane z regulacjami stanów prawnych, wydzielenie nieruchomości do zbycia, do oddania w trwały zarząd, wyceny na potrzeby opłat adiacenckich oraz ustanowienia trwałych zarządów, wypisy i wyrisy. W kwocie tej zawierają się również koszty związane z koniecznością dokonywania zmian w aktach notarialnych sprzedanych lokali, koszty związane z aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste, wykonaniem i montażem tablic z nazwami ulic na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle oraz inne opłaty niezbędne do gospodarowania mieniem gminy.

- kwotę 353 358,64 zł przeznaczono na wydatki związane z wypłatą kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych i prawnych. Dotyczy to wypłaty odszkodowań za grunty przejmowane w oparciu o art. 12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Z ww. kwoty 281 447,01 zł przeznaczono na wypłaty odszkodowań na rzecz osób fizycznych, dot. nieruchomości przejmowanych w rejonie ulic: Wojciecha Korfatego, Władysława Łokietka, Wierzbowej, Marynarskiej oraz Żabienieckiej, natomiast pozostałą kwotę 71 911,63 zł przeznaczono na wydatki związane z wypłatami kar i odszkodowań na rzecz osób prawnych w oparciu o art. 12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

- kwotę 19 086,95 zł stanowiły wydatki na opłaty sądowe oraz za regulacje stanów prawnych w księgach wieczystych, w tym opłaty sądowe związane dokonywaniem zmian w aktach notarialnych już sprzedanych lokali,

- kwotę 266 480,17 zł stanowiły wydatki inwestycyjne związane głównie z regulacją lub utworzeniem dróg na wnioski mieszkańców i innych jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Gmina Kędzierzyn-Koźle z tytułu zawartej z Kędzierzyńsko-Kozielskim Parkiem Przemysłowym Sp. z o.o. umowy o obsłudze terenów inwestycyjnych nieruchomości położonych na terenie tzw. Pola Południowego w Kędzierzynie-Koźlu w 2019 r. wydatkowała kwotę w wysokości 134.890,00 zł.

Znaczącym wydatkiem w 2019 r. była prowizja w kwocie 1.311.239,78 zł od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych położonych na terenie tzw. Pola Południowego zgodnie z umową, której beneficjentem była Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna.

W 2020 r. zaplanowano wydatki związane z prowadzeniem gminnego zasobu nieruchomości dla następujących zadań:

- koszty sądowe, regulacje stanów w księgach wieczystych, w tym opłaty sądowe związane z dokonywaniem zmian w aktach notarialnych już sprzedanych lokali – **40 000 zł**,
- opracowania geodezyjne - mapy sytuacyjno-wysokościowe z informacją terenowo-prawną, wznowienia granic nieruchomości, zmiany użytków nieruchomości, podziały geodezyjne (wydzielenia bieżące nieruchomości związane z regulacjami stanów prawnych, wydzielenia nieruchomości do zbycia, zamiany, wyceny nieruchomości, wyceny nieruchomości dla potrzeb nabyć, do ustanowienia trwałych zarządów, wyceny na potrzeby opłat adiacenckich, aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, opisy i mapy oraz koszty ogłoszeń w prasie – **475 000 zł**. W kwocie tej zawarte są również wydatki związane z koniecznością dokonywania zmian w aktach notarialnych już sprzedanych lokali w latach poprzednich (w wysokości ok. 40.000 zł) oraz koszty umowy o obsługę terenów inwestycyjnych obejmujących nieruchomościami na „Polu Południowym”, które zgodnie z zawartą umową powinny wynieść **143 500,00 zł**.
- zakup usług obejmujących wykonanie analiz i opinii m.in. dla potrzeb postępowań z zakresu naliczania opłat adiacenckich oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałych zarządów - **22 000 zł**.

Wśród wydatków majątkowych zaplanowano nabycie następujących nieruchomości:

- nabycie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturę towarzyszącą planuje się na poziomie **300 000 zł** z przeznaczeniem m.in. na zamiany nieruchomości po uprzednim przeprowadzeniu podziałów geodezyjnych oraz nabycia nieruchomości celem regulacji stanu prawnego dróg lub utworzenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.

W wyżej wskazanej kwocie zarezerwowane są środki na:

- nabycie w trybie pierwokupu nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych gminy w kwocie **100 000 zł**. Wobec ustawowego wymogu jednego miesiąca na ewentualne skorzystanie z prawa pierwokupu przez Gminę niezbędnym jest posiadanie środków na ten cel.

Wydatki związane z wypłatą kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych przewiduje się w łącznej wysokości **840 000 zł**. Dotyczy to wypłaty odszkodowań głównie za drogi przejmowane w oparciu o przepisy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz przepisy dotyczące realizacji inwestycji przeciwpowodziowych (inwestycja dot. wału przeciwpowodziowego wraz z zastawką na potoku Lineta od ul. Głębczyckiej do ul. Bolesława Chrobrego).

Natomiast wydatki związane z wypłatą kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób prawnych przewiduje się w wysokości **200 000 zł.** Wydatki te przeznaczone zostaną na poczet odszkodowań związanych z realizacją inwestycji przeciwpowodziowej dot. wału przeciwpowodziowego wraz z zastawką na potoku Lineta od ul. Głubczyckiej do ul. Bolesława Chrobrego oraz drogi przejmowane w oparciu o art. 12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wydatki w wysokości **180 000 zł** przewidziane są na opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów będących już w użytkowaniu wieczystym Gminy na Skarbie Państwa i opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pod budynkami mieszkalnymi. Kwota ta może ulec zmniejszeniu w przypadku zbycia przez Gminę posiadanych praw m.in. w przypadku nieruchomości na tzw. Polu Południowym.

Wydatki związane z opłaceniem podatku od nieruchomości nieudostępionych przez Gminę to kwota **238 000 zł.**

W 2020 r. na wydatki związane z planowaniem przestrzennym składają się:

- wydatki majątkowe w wysokości **10 000 zł** związane z obowiązkiem wykupu nieruchomości w przypadku obniżenia wartości nieruchomości lub istotnego ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości związanych z uchwaleniem bądź zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- kwota **70 000 zł** na ewentualną wypłatę odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych i prawnych z tytułu spadku wartości nieruchomości spowodowanej wprowadzeniem lub zmianą planu miejscowego zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- koszty w wys. 1.000 zł związane m.in. z koniecznością powołania biegłych rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach administracyjnych dotyczących tzw. opłaty planistycznej,
- wydatki związane z planami zagospodarowania przestrzennego o łącznej wysokości **108 000 zł.** związane z kontynuacją wykonania zmiany tekstowej miejscowych planów oraz wykonaniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym takich opracowań jak prognoza skutków finansowych, ekofizjografia czy prognoza oddziaływania na środowisko), jak również innych niezbędnych dokumentów służących racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni miejskiej.

### **2.3. Wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

W roku 2020 r. dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zaplanowano w wysokości 323 000 zł, natomiast wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu i służebności zaplanowano na kwotę 464 000 zł.

Dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu uzależnione są procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w przewidzianym prawem trybach oraz naliczenia opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia gruntów. Wpływ ma także zbycie prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników które odbywa się na wniosek zainteresowanych. Zauważa się jednak niewielką ilość wniosków o nabycie lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, co też przedkłada się na wysokość dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

W związku z planowaną aktualizacją opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele usługowe oraz gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym m.in. osób prawnych, przewiduje się w następnych latach wzrost wpływów gminnych z tego tytułu. Natomiast wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu szacuje się wstępnie na tym samym poziomie.

### **2.4. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.**

Jak już wyżej wspomniano, w prognozowanym okresie 2020-2022 planuje się aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, natomiast wstępnie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

## **3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

Opracowany program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2020-2022 nakreśla główne kierunki działania w tym zakresie, jednakże w stosunku do każdej nieruchomości podejmowane są indywidualnie decyzje odnośnie sposobu i formy jej zagospodarowania.

Gmina Kędzierzyn-Koźle gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacją zadań publicznych. Nieruchomości wchodzące



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

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle planuje się w szczególności podejmowanie czynności zmierzających do:

- zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych,
- ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowych, przesyłu,
- podejmowanie działań zmierzających do zbycia lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców,
- podejmowanie działań zmierzających do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zasobu na lata 2020 – 2022 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów na cele komercyjne, budowlane, warzywne i rekreacyjne oraz rolne.

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

Szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

**PREZYDENT MIASTA  
KĘDZIERZYN-KOŹLE  
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:  
Kierownik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)