

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE NA LATA 2023-2025

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm., zwanej dalej „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 Kędzierzyn-Koźle 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 2023-2025 zwany dalej Planem. 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 nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 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 stanowiący załącznik nr 1 i 2 do Planu.

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

Ewidencja zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle prowadzona jest na bieżąco w formie elektronicznej, również w systemie GIAP w Samorządowej Platformie Danych Przestrzennych, gdzie nanoszone są wszelkie zmiany związane z szeroko pojętym obrotem mieniem Gminy oraz aktualizowane zgodnie z katastrzem nieruchomości prowadzonym przez Starostę Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego. Wyżej wskazana ewidencja zasobu zawiera szczegółowe dane uwzględniające oznaczanie geodezyjne nieruchomości, obręb geodezyjny, arkusz mapy, nr działki, powierzchnię, rodzaj klasoużytku oraz informacje o wszelkich działaniach mających wpływ na zmianę stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.

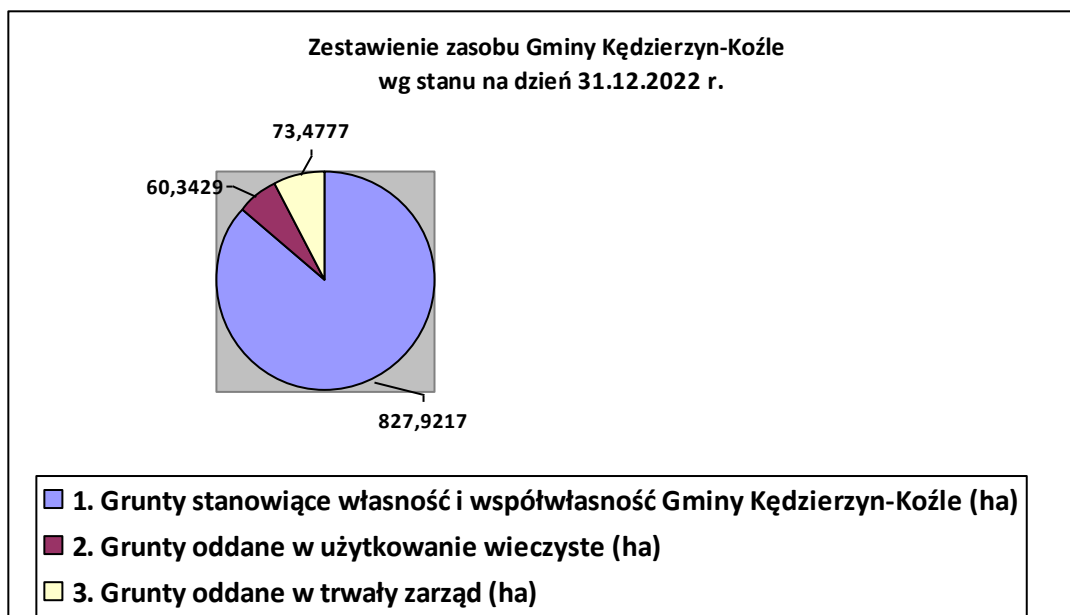
Jako podstawę opracowania niniejszego Planu przyjęto bazę nieruchomości zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Łączna powierzchnia gminnego zasobu nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła ogółem **888,2646 ha**, z tego:

- 1) tereny o łącznej powierzchni **827,9217 ha** stanowią własność i współwłasność Gminy Kędzierzyn-Koźle położone w Kędzierzynie-Koźlu, w tym grunty stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle położone na terenie Gminy Reńska Wieś - **0,4983 ha**,
- 2) tereny o łącznej powierzchni **60,3429 ha** stanowią przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Kędzierzyn-Koźle, położone w Kędzierzynie-Koźlu.

Z czego spośród powierzchni nieruchomości wskazanych w pkt 1 i 2, tereny o łącznej powierzchni **73,4777 ha** zostały oddane w trwały zarząd.

Wykaz nieruchomości budynkowych oraz lokali wraz z ich powierzchnią użytkową zawarty został w załączniku nr 2 do Planu, stanowiącego program zagospodarowania nieruchomości zasobu.



W odniesieniu do nieruchomości będących własnością Gminy Kędzierzyn-Koźle oddanych w użytkowanie wieczyste ich łączna powierzchnia wynosi **206,0144 ha**, stanowią one grunty oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym. W dużej mierze są to nieruchomości co do których nie zostały spełnione przesłanki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1495, z późn. zm.) oraz w pozostałej części w odniesieniu do których ustawiono prawo użytkowania wieczystego, w tym przy sprzedaży garaży i innych nieruchomości. Nieruchomość te położone są w Gminie Kędzierzyn-Koźle.

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 związane jest z wykonywaniem działań zmierzających do udostępnienia nieruchomości 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 trwały zarząd oraz użytkowanie wieczyste,
- użyczenie,
- dzierżawę, najem,
- ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowych, przesylu.

Wysokość wpływów (dochodów budżetowych) z tytułu udostępnienia nieruchomości Gminy Kędzierzyn-Koźle przedstawia Tabela nr 1.

Tabela nr 1.

rodzaj dochodu	wysokość dochodu w złotych			
	rok 2022	rok 2023	rok 2024	rok 2025
Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności	488 743,94	484 000,00	484 000,00	484 000,00
Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego	564 325,01	420 000,00	320 000,00	320 000,00
Wpływy z różnych opłat	15 962,24	15 000,00	10 000,00	10 000,00
dochody z dzierżaw	651 219,96	560 000,00	560 000,00	560 000,00
dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	162 869,902	200 000,00	100 000,00	100 000,00
wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	34 848 299,36	17 300 000,54	800 000,00	5 000 000,00

Planowane, wyżej wymienione wielkości dochodów budżetowych są zgodne i wynikają z podjętej uchwały budżetowej Nr LIII/623/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20.12.2022 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Kędzierzyn-Koźle na rok 2023 oraz uchwały nr LIII/624/22 z dnia 20 grudnia 2022 r. Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie uchwalenia wieloletniej prognozy finansowej na lata 2023-2035.

W porównaniu do bieżącego roku, w latach 2023-2025 przewiduje się uzyskanie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na nieco niższym poziomie. Jednakże, planowany dochód Gminy zależy głównie od ilości nieruchomości przeznaczonych w poszczególnych latach do sprzedaży w trybie przetargowym i bezprzetargowym, od wartości rynkowej tych nieruchomości a także skutecznego rozstrzygnięcia przetargów i finalizacji transakcji bezprzetargowych.

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 2021 r. poz. 1899, 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 2022 r. poz.176 z późn. zm.),

– inne czynności prawne np. pierwokup, zasiedzenie, spadkobranie.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023–2025 następować będzie w związku z obowiązkiem realizacji zadań własnych, w związku z 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 2023 oraz w latach następnych Gmina Kędzierzyn-Koźle planuje nabyć do gminnego zasobu nieruchomości wymienione w załączniku 1 do niniejszego planu stanowiącego program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

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 2023 r. zaplanowano wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu głównie z przeznaczeniem na niezbędne procedury związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz nabycia czy udostępnienia nieruchomości w innej przewidzianej prawem formie, wskazane w pkt 2.1 niniejszego Planu.

Wymienić należy następujące cele wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

- koszty sądowe, regulacje stanów prawnych w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, w tym opłaty sądowe w wysokości 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, do ustanowienia trwałych zarządów, wyceny na potrzeby opłat adiacenckich, aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów i budynków oraz koszty ogłoszeń w prasie w wysokości 463 432 zł.

- zakup usług obejmujących wykonanie analiz i opinii m.in. dla potrzeb postępowań z zakresu naliczania opłat adiacenckich oraz ewentualnych aktualizacji opłat z tytułu trwałych zarządów w wysokości 25 000 zł.

Ponadto, wśród wydatków majątkowych zaplanowano środki finansowe niezbędne dla celów:

- nabycia gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturę towarzyszącą planowanych na poziomie 274 000 zł z przeznaczeniem m.in. na zamiany oraz nabycia nieruchomości celem regulacji stanu prawnego dróg lub utworzenia terenów pod zabudowę mieszkaniową;

- nabycia w trybie pierwokupu nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych gminy w kwocie 50 000 zł;

- związanych 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), w wysokości 50 000 zł. Wskazać także należy, iż skutkiem podejmowanych w oparciu o art. 12 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nieruchomości oraz na podstawie przepisów dotyczących realizacji inwestycji przeciwpowodziowych są wydatki związane z wypłatą kar i odszkodowań wypłacanych na rzecz osób fizycznych, które przewiduje się w łącznej wysokości 800 000 zł oraz na rzecz osób prawnych w wysokości 200 000 zł.

2.3. Wpływy osiąmane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W roku 2023 r. dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zaplanowano w wysokości 420 000 zł, natomiast wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu zaplanowano na kwotę 464 000 zł.

Dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu w głównej mierze osiągane są z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, co do których nie zostały spełnione przesłanki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2022 r. poz. 1495, z późn. zm.) oraz za ustawione prawo użytkowania wieczystego w tym przy sprzedaży garaży i innych nieruchomości.

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.

Planowana jest do przeprowadzenia począwszy od 2023 r. aktualizacja opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele usługowe oraz gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym m.in. osób prawnych, jednakże dochody z tego tytułu uzależnione są od wnoszonych przez strony odwołań.

Ponadto, dochody te korygować należy także o bieżącą sprzedaż nieruchomości objętych tym prawem oraz aktualny stan prawny nieruchomości.

W 2023 r. i w latach kolejnych planuje się uzyskać wpływy do budżetu z tytułu opłat przekształceniowych tj. z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe oraz opłat ratalnych za przekształcenia.

W odniesieniu do prognozowanych wpływów z opłat z tytułu trwałego zarządu szacuje się je wstępnie na tym samym poziomie, ponieważ wstępnie nie jest planowana aktualizacja opłat z tego tytułu.

Poszczególne kwoty prognozowanych wpływów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, trwałe zarząd, zawiera Tabela nr 1.

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

W prognozowanym okresie 2023-2025 planuje się aktualizację opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, natomiast wstępnie nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Prognozowane do osiągnięcia wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu wskazane są w Tabeli nr 1 niniejszego Planu.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Opracowany program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle na lata 2023-2025 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 realizacji 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 2023-2025 zakłada także kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów na cele komercyjne, budowlane, pod sieci infrastruktury, warzywne i rekreacyjne oraz rolne.

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

Program zagospodarowania nieruchomości zawierają załączniki 1 i 2 do niniejszego Planu.

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

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