

PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY KOSZĘCIN

na lata 2021-2023

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu Gminy Koszęcin na lata 2021-2023.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 – dalej jako „*ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami*”) gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Koszęcin polega między innymi na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu. Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności:

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

2. Zasób nieruchomości Gminy Koszęcin.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu 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. Zasobem nieruchomości Gminy Koszęcin gospodaruje Wójt Gminy Koszęcin. Gospodarowanie zasobem polega m.in. na: ewidencjonowaniu nieruchomości, wycenie nieruchomości, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniem należności za udostępnianie z zasobu nieruchomości, współpracy z innymi organami, zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu, zamianie, przekazywaniu w trwały zarząd, ustanawianiu

służebności gruntowej, najmie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, zwłaszcza w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości oraz o wpisy w księgach wieczystych. Wójt Gminy Koszęcin, gospodarując nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Gminy Koszęcin, jest zobowiązany do przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

a) zestawienie powierzchni nieruchomości tworzących zasób mienia komunalnego Gminy Koszęcin według stanu na 16 grudnia 2020 r.

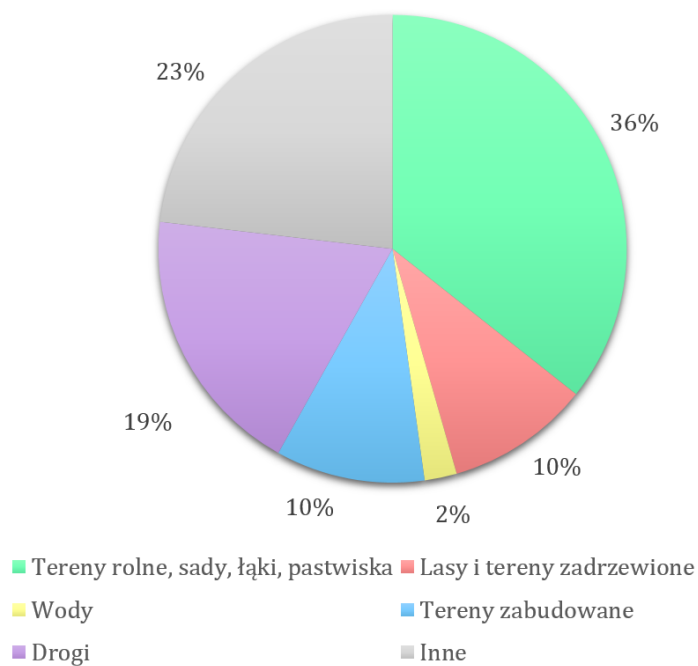
Poniższa tabela obrazuje zestawienie powierzchni klasoużytków (w hektarach – ha), gruntów wchodzących w skład zasobu mienia komunalnego Gminy Koszęcin, jak również nieruchomości stanowiących własności Gminy Koszęcin, oddanych w użytkowanie wieczyste (Tabela 1.)

Tabela 1.

Użytek	Suma	0	II	III	IIIb	IV	IVa	IVb	V	VI
R	23,6209		0,1016		2,0626		5,4466	6,5948	6,3428	3,0725
S-R	0,0648						0,0648			
Br-R	0,1410						0,0110		0,1300	
W-R	0,0106								0,0106	
B-R	0,2201				0,0381		0,0448	0,0710	0,0272	0,0390
dr-R	0,1648							0,0092	0,1510	0,0046
Ł	44,3309			9,7765		12,8730			17,0350	4,6464
W-Ł	0,0360								0,0360	
Lzr-Ł	0,0578					0,0578				
dr-Ł	0,1145					0,0263			0,0882	
Ps	13,0889			3,6023		1,7033			0,8336	6,9497
Br-Ps	0,2162			0,1982					0,0180	
B-Ps	0,0621					0,0621				
Ls	21,8575	1,3489		14,1783		3,1301			3,039	0,1612
Wsr	0,1127	0,1127								
W	0,5951	0,5951								
Lz	0,2204	0,2204								
B	2,3262	2,3262								

Ba	1,0418	1,0418								
Bi	9,9846	9,9846								
Bp	0,2486	0,2486								
Bz	8,9751	8,9751								
Dr	45,7185	45,7185								
Tk	0,9169	0,9169								
Tp	2,4327	2,4327								
Ti	0,8268	0,8268								
N	49,4325	49,4325								
Wp	1,6876	1,6876								
Ws	2,4767	2,4767								
Tr	0,0286	0,0286								
SUMA:	230,8982	128,2610	0,1016	27,7553	2,1007	17,8526	5,5672	6,6750	27,7114	14,8734

Graficzne ujęcie poszczególnych użytków przedstawiono na wykresie kołowym:



Wykres 1. Ujęcie poszczególnych użytków

b) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu, stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Koszęcin według stanu na 16 grudnia 2020 r.

Tabela 2.

L.p.:	Nazwa obrębu	Działki	Powierzchnia nieruchomości
1.	Brusiek	-	0 ha
2.	Cieszowa	-	0 ha
3.	Koszęcin	-	0 ha
4.	Rusinowice	741/1 741/4 741/6 741/7	0,9169 ha
5.	Sadów	-	0 ha
6.	Strzebiń	-	0 ha
7.	Wierzbie	-	0 ha

c) zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych przez Gminę Koszęcin w użytkowanie wieczyste według stanu na 16 grudnia 2020 r.

Tabela 3.

L.p.:	Nazwa obrębu	Działki	Powierzchnia nieruchomości
1.	Brusiek	231/32	0,0735 ha
2.	Cieszowa	-	0 ha
3.	Koszęcin	3190/707 3189/707 3191/707 1015/32 2441/20 2442/20 2234/20 2236/20 2250/20 2253/20 2267/20 2271/20	2,0217 ha

L.p.:	Nazwa obrębu	Działki	Powierzchnia nieruchomości
		2273/20 2301/20 2272/20 2338/671 2485/671	
4.	Rusinowice	-	0 ha
5.	Sadów	-	0 ha
6.	Strzebiń	546 1584	0,2198 ha
7.	Wierzbie	-	0 ha

3. Prognoza dotycząca udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu w latach 2021-2023.

Udostępnianie nieruchomości następować będzie poprzez ich sprzedaż, zamianę, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz w odpowiedzi na składane wnioski. Udostępnianie nieruchomości podmiotom prywatnym dotyczyć będzie tych nieruchomości, które nie będą służyć do realizacji zadań własnych Gminy Koszęcin. Na dzień sporządzenia niniejszego Planu, Wójt Gminy Koszęcin posiada wiedzę o zaplanowanych zbyciach: prawa własności działki 2250/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin, której zbycie nastąpi na rzecz jej użytkowników wieczystych oraz prawa własności działki 2877/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin, których nabywców wyłoniono w wyniku przeprowadzenia w dniu 19 czerwca 2020 r. II przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości.

Ponadto planuje się:

1. przeznaczenie do sprzedaży prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Sobieskiego i ul. Jesiennej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki: 2878/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin o powierzchni 0,1690 ha;
2. przeznaczenie do sprzedaży prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Sobieskiego i ul. Jesiennej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki: 2879/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin o powierzchni 0,1694 ha;

3. przeznaczenie do sprzedaży prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Sobieskiego i ul. Jesiennej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki: 2880/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin o powierzchni 0,1699 ha;
4. dokonanie podziału geodezyjnego i przeznaczenie do sprzedaży prawa własności geodezyjnie wyodrębnionych części działki 2884/20, ark. mapy 2, obręb 0003 Koszęcin o powierzchni 1,4658 ha;
5. dokonywanie sukcesywnego zbywania nieruchomości obciążonych prawem użytkowania wieczystego, na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Sprzedaż nieruchomości gminnych odbywać się będzie w trybie przetargów nieograniczonych – ustnych lub pisemnych. Wyjątek stanowią sytuacje, w których stwierdzone zostanie zaistnienie przesłanek obligujących Wójta Gminy Koszęcin do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym (np. nieruchomość zbywana na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego; sytuacja w której działka nie mogąca zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, zbywana na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej – „na polepszenie warunków zagospodarowania”; nieruchomość zbywana w drodze zamiany).

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

Środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy Koszęcin wydatkowane będą na cele związane z wypłatą odszkodowań lub wykupem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod tereny komunikacyjne – przejmowane w szczególności w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub art. 73 ust. 1 i n. ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, a także nabywanych w ramach czynności cywilnoprawnych zawieranych z właścicielami nieruchomości.

Wysokość odszkodowania za prawo własności nieruchomości przejętej z mocy prawa, jak również wysokość ceny nabycia nieruchomości będą każdorazowo ustalane na podstawie negocjacji przeprowadzonych z poprzednim właścicielem nieruchomości. W przypadku niemożności osiągnięcia porozumienia w zakresie kwoty odszkodowania, kwota ta ustalona zostanie przez Starostę Lublinieckiego, działającego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyjątek w tym zakresie stanowią nieruchomości, których przejęcie nastąpi w trybie ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, jak również nieruchomości, w stosunku do których wydane zostaną decyzje na realizację

inwestycji drogowej – w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu obejmować będą głównie koszty związane z przygotowywaniem nieruchomości do zbycia, w skład których wchodzić będą przede wszystkim koszty sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości przeznaczonych do zbycia, jak również koszty związane z realizacją obowiązku polegającego na publikacji w prasie niezbędnych ogłoszeń. W przypadku konieczności dokonania uprzedniego podziału geodezyjnego sprzedawanej nieruchomości, ww. wydatki powiększone zostaną o koszty odpowiadające wynagrodzeniu geodety działającego na zlecenie Gminy Koszęcin.

Prognozuje się, że roczne wydatki związane z zakupem nieruchomości i wypłatą należnych odszkodowań będą kształtowały się na poziomie 150.000,00 – 250.000,00 zł rocznie. Z kolei wydatki ponoszone w związku z przygotowaniem nieruchomości do udostępnienia ich z zasobu oscylować będą w granicach 20.000,00-30.000,00 zł rocznie.

5. Prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

Prognozowana wysokość wpływów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 4.

2021 r.	19.637,08 zł
2022 r.	19.637,08 zł
2023 r.	19.637,08 zł

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

Aktualizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do większości nieruchomości stanowiących własność Gminy Koszęcin, a oddanych

w użytkowanie wieczyste, przeprowadzona została w 2015 r. – ze skutkiem od 01 stycznia 2016 r.

W okresie objętym niniejszym Planem wykorzystania zasobu, Wójt Gminy Koszęcin wystąpi do użytkowników wieczystych położonych w granicach administracyjnych Gminy Koszęcin, z ofertą nabycia prawa własności nieruchomości. Planuje się dokonanie aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w stosunku do których nie dojdzie do przeniesienia prawa własności nieruchomości.

Z dniem 01 stycznia 2020 r. oddano w trwały zarząd Zespołowi Szkolno-Przedszkolnemu w Koszęcinie, Zespołowi Szkolno-Przedszkolnemu w Strzebinie, Zespołowi Szkolno-Przedszkolnemu w Sadowie oraz Zespołowi Szkolno-Przedszkolnemu w Rusinowicach nieruchomości obejmujące budynki oraz grunty wykorzystywane na cele związane z prowadzeniem działalności oświatowej. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 2029) – „Placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową”. W związku z powyższym, brak jest podstaw do naliczania opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz jej aktualizacji.

7. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Gminy Koszęcin na lata 2021-2023.

Gmina Koszęcin gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, celem realizacji zadań ustawowych Gminy obejmujących zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, których katalog zawarty został w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.).

Aktywność Gminy Koszęcin z zakresu gospodarowania nieruchomościami w latach 2021-2023, tak jak dotychczas, skoncentrowana będzie wokół regulacji stanów prawnych nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, w tym w szczególności na nabywaniu prawa własności nieruchomości stanowiących drogi gminne, a także wypłacie odszkodowań za grunty przejęte.

Dochody, które osiągnęte będą przez Gminę Koszęcin z tytułu sprzedaży mienia komunalnego zależne będą w dużej mierze od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. W analizowanym okresie planuje się realizację wniosków dotyczących sprzedaży nieruchomości, oddawania ich w dzierżawę, najem oraz do używania na podstawie innych tytułów prawnych. Ponadto planuje się, stosownie do bieżących potrzeb, realizację wniosków dotyczących obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, a przede wszystkim prawem służebności przesyłu ustanawianym na rzecz przedsiębiorców przesyłowych. Zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów, mających za swój przedmiot dzierżawę nieruchomości – przy zastosowaniu stawek czynszu dzierżawnego wynikających z Zarządzenia Wójta Gminy Koszęcin Nr 170 / 2017 z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe wchodzące w skład zasobu nieruchomości Gminy Koszęcin.

Gmina Koszęcin planuje zachować dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości komunalnych takich jak: tereny ogólnodostępne, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi gminne, drogi wewnętrzne – przeznaczając stosowne środki na inwestycje w infrastrukturę służącą Mieszkańcom Gminy Koszęcin. W zależności od bieżących potrzeb oraz w odpowiedzi na otrzymane wnioski Gmina Koszęcin dokonywać będzie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego, jak również regulacji stanów prawnych nieruchomości gminnych w księgach wieczystych. W ostatnim okresie uregulowano znaczną część zaległych odszkodowań za nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością Gminy Koszęcin w latach ubiegłych, przez co nie planuje się przeznaczenia dodatkowych środków finansowych na ten cel, dostosowując ich wartość do bieżących potrzeb.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Koszęcin nakreśla wyłącznie główne i podstawowe kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym. W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania ekonomiczne i prawne, jak również przy uwzględnieniu dyrektyw obligujących do racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym.