

ZARZĄDZENIE NR 4/2017
BURMISTRZA STRYKOWA

z dnia 10 stycznia 2017 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stryków
na lata 2017-2019

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stryków na lata 2017-2019, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

¹⁾ Zm. poz. 1579.

²⁾ Zm. poz. 2260.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Stryków na lata 2017-2019

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm.) 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 Stryków gospodaruje Burmistrz w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości,
- sporządzenie planów wykorzystania zasobu,
- zabezpieczania nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz windykacją tych należności,
- współpraca z innymi organami,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości,
- wydierżawianiu, wynajmowaniu lub użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład przy czym umowa dzierżawy lub najmu zawierana na czas dłuży niż 3 lata wymaga zgody Rady Miejskiej w Strykowie, zgoda wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym (stwierdzenie nabycia spadku, nabycia nieruchomości przez zasiedzenie),
- składaniu wniosków o wpis w księdze wieczystej.

Na podstawie art. 25 ust. 2a powyższej ustawy, plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości opracowuje się na okres 3 lat. Plan ten powinien zawierać w szczególności:

1) zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste;

2) prognozę:

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- c) wpływów osiąganych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Stryków oddanych w użytkowanie wieczyste,
- d) dotyczącą aktualizacji z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Stryków oddanych w użytkowanie wieczyste;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Stryków na lata 2017-2019 nakreśla główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem gminy.

W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na poszczególne lata, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego oraz podejmowanymi uchwałami dotyczącymi wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, nabycie do gminnego zasobu nieruchomości oraz zamiany nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Gminy Stryków.

1. Wielkość zasobu wg stanu na dzień 1 stycznia 2017 r.

1.1. Nieruchomości gruntowe

Gmina Stryków gospodaruje gruntami o łącznej powierzchni 388,9871 ha w tym:

- grunty stanowiące własność Gminy Stryków o pow. 386,9965 ha,
- grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie Gminy Stryków o pow. 1,9906 ha (z tego położone na terenie miasta 0,0690 ha i na terenie gminy 1,9216 ha).

Użytkowanie gruntów stanowiących własność Gminy Stryków

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha	w tym	
		na terenie miasta	na terenie gminy
Grunty przekazane w użytkowanie wieczyste	30,1836	2,7921	27,3915
Grunty oddane w użyczenie klubów sportowych, OSP i OKiR w Strykowie	16,9180	8,0328	8,8852
Grunty oddane w dzierżawę	25,9507	7,0583	18,8924
Grunty, na których usytuowane są budynki (z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi) i budowle przekazane w dzierżawę i administrowanie ZGKiM w Strykowie	13,5524	6,8161	6,7363
Grunty przekazane do zarządzania i korzystania jednostkom pomocniczym gminy	22,6526	0,0541	22,5985
Grunty pod drogami i ulicami	180,1095	20,3386	159,7709
Grunty, na których usytuowane są szkoły i przedszkole	9,7982	1,6683	8,1299

Grunty, na których usytuowane są budynki strażnic OSP	4,8144	0,1459	4,6685
Pozostałe grunty w dyspozycji gminy w tym między innymi:	83,0171	40,0549	42,9622
- zalew		9,9597	
- parkingi przy ul. Warszawskiej		0,6543	
- działki przy ul. Sowińskiego		1,7056	
- działki przy cmentarzu		0,6142	
- dom kultury i park		0,6896	
- działki siedziby urzędu		0,2891	
- tereny inwestycyjne w obrębie S-1		3,6404	
- tereny budowlane i inwestycyjne w obrębie S-3		8,0979	
- działka przy autostradzie A-2 w obrębie S-5		3,8501	
- działki przy ul. Warszawskiej w obrębie S-4		0,7006	
- działki budowlane - osiedle Piłsudskiego		0,8608	
- działki przy ul. Dojazdowej		0,4465	
- działki przy rzece Moszczenicy		1,3288	
- działka przy ul. Ozorkowskiej		0,7739	
- działki przy ul Brzezińskiej i Żytniej		0,9114	
- tereny inwestycyjne przy ul. Pszenicznej		0,8567	
- świetlice wiejskie i dom kultury w Niesułkowie Kol			1,0351
- łąki w Tymiance			8,0132
- działki przy torach kolejowych w Tymiance			1,7066
- działki obok Domu Kultury w Niesułkowie Kol.			0,7778
- działki po wysypisku śmieci w Smolicach			2,1165
- działki w Smolicach przy motocrossie			5,5489
- działki w Dobieszkowie przy boisku			1,3076
- działka w Bratoszewicach użytkowana przez ZSR			2,8594
- boisko we Wrzasku i Smolicach			2,1865
- działki rolne w Kalinowie, Koźlu, Smolicach, Woli Błędowej, Pludwinach, Niesułkowie i Klęku			6,1833
- działki w Smolicach – strzelnica			0,8601
- działki w Tymiance (osadnik) i Bratoszewicach (pod w Anielinie Swędowskim (przepompownia)			0,9742
- działki w Smolicach kupione od ANR (część)			3,8734
Ogółem	386,9965	86,9611	300,0354

1.2. Budynki i lokale

Budynki i lokale stanowiące własność Gminy Stryków to:

1) budynki i lokale dzierżawione, wynajmowane i administrowane przez ZGKiM w Strykowie

w tym:

- budynki siedziby ZGKiM
 - 4 budynki oczyszczalni ścieków w Tymiance,
 - 9 budynków hydroforni i stacji uzdatniania wody - w Strykowie , Bratoszewicach, Dobrej, Koźlu, Niesułkowie, Niesułkowie Kolonii, Sierzni, Warszewicach i Zelgoszczy
 - budynki z wynajmowanymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi (w tym: 33 budynki stanowiące własność Gminy i 23 stanowiące współwłasność - o łącznej liczbie 166 lokali mieszkalnych i 24 lokali użytkowych
 - budynek zaplecza sanitarnego na Orliku
 - 3 budynki na targowisku
- 2) 14 budynków użytkowanych przez szkoły (w Koźlu, Dobrej, Bratoszewicach, Niesułkowie i Strykowie)
- 3) budynek przedszkola
- 4) 15 budynków świetlic (w Koźlu, Osse, Ciołku, Smolicach, Wrzasku, Woli Błędowej, Rokitnicy, Nowostawach Górnych, Zelgoszczy, Bratoszewicach, Zagłobie, Tymiance oraz Dom Kultury w Strykowie i Niesułkowie Kolonii)
- 5) 12 budynków w użytkowaniu ochotniczych straży pożarnych (w Strykowie, Koźlu, Gozdowie, Bratoszewicach, Dobrej, Kiełminie, Ługach, Lipce, Warszewicach i Swędowie)
- 6) pozostałe budynki i lokale
- 2 lokale mieszkalne (w Bratoszewicach przy ul. Nowości 16 oraz w Strykowie przy ul. Stary Rynek)
 - budynek mieszkalny w Woli Błędowej wraz z budynkiem gospodarczym
 - budynek na targowisku – wynajmowany jako lokal użytkowy
 - 2 budynki gospodarcze (w Strykowie przy ul. Kościuszki i w Bratoszewicach przy ul. Nowości 16 - wynajmowany łącznie z lokalem mieszkalnym)
 - budynek wielofunkcyjny w Koźlu z biblioteką i lokalem mieszkalnym
 - budynek wielofunkcyjny w Swędowie z biblioteką i wynajmowanym lokalem użytkowym
 - budynek w Strykowie przy ul. Sowińskiego - do remontu
 - 2 budynki siedziby Urzędu
 - 7 budynków w Bratoszewicach przy ul. Nowości dzierzawionych łącznie z gruntem
 - budynek w Strykowie przy ul. Grunwaldzkiej 10 (świetlica środowiskowa)
 - budynek ośrodka wodniackiego - przystań nad zalewem
 - 12 budynków w Smolicach nabytych od ANR
 - budynek socjalny na boisku przy ul. Brzezińskiej
 - budynek drewniany w Dobrej Nowinach

2. Prognozy

2.1.Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

Gospodarka nieruchomościami następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w

dzierżawę, najem, użyczenie, bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach składanych wniosków, po spełnieniu warunków przewidzianych prawem).

W roku 2017 planowana jest sprzedaż działki nr 336 w obrębie Sosnowiec. W latach 2018-2019 do sprzedaży przeznaczane będą nieruchomości na podstawie bieżącej analizy stanu zasobu, co znajdzie odzwierciedlenie w przyjmowanych budżetach na kolejne lata.

Przedmiotem sprzedaży będą również lokale mieszkalne, wraz z udziałem w nieruchomościach wspólnych, na rzecz najemców, którzy złożą wniosek o wykup zajmowanego lokalu. Sprzedaż lokali prowadzona będzie w tych budynkach, gdzie są już istniejące wspólnoty mieszkaniowe.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Stryków następować będzie poprzez :

- 1) kupno, darowiznę, zamianę;
- 2) komunalizację – nabywanie nieruchomości Skarbu Państwa w mocy prawa przez gminę art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32 poz. 191 z późn. zm.) oraz art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 ze zm.);
- 3) nabywanie działek pod drogi na podstawie decyzji administracyjnych, wydanych w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U z 2015 r. poz. 2031 ze zm.);
- 4) inne czynności prawne np. spadek, zasiedzenie.

Przewiduje się, że w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Stryków, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać (w szczególności powierzchnia dróg). Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu – uzależnione jest to przede wszystkim od czasu trwania postępowania w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto nabywanie nieruchomości do zasobu realizowane będzie w związku z obowiązkami wynikającymi ustawy o gospodarce nieruchomościami (przejmowanie działek pod drogi przy podziałach) oraz z realizacją zadań własnych. Nieruchomości nabywane będą w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata. W roku 2017 planowane jest nabycie działki w Kielminie przylegającej do działki gminnej. Ponadto w związku z planowanymi inwestycjami drogowymi w ramach ZRID nabyte zostaną działki pod budowę drogi Ługi-Cesarka, Ługi-Michałówek oraz ulicy prostopadłej do ulicy Polnej w Strykowie. W kolejnych latach planowane jest nabywanie działek, które będą niezbędne do realizacji inwestycjami gminnymi.

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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości przez Gminę uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych na poszczególne lata. Wydatki te stanowią głównie koszt wycen, podziałów nieruchomości, sporządzania dokumentacji geodezyjnej, koszty notarialne, sądowe oraz publikacji informacji i ogłoszeń w prasie. Ponadto związane są z wypłatą odszkodowań za działki przejęte przy podziałach pod poszerzenie dróg gminnych lub za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowych.

Na rok 2017 r. zaplanowano poniższe wydatki:

- związane ze zbyciem i nabyciem mienia (w tym: opracowanie map do celów prawnych, opłaty notarialne przy nabywaniu nieruchomości, wydatki związane z przetargami) - 42 000,-zł
- wypłacenie odszkodowań za grunty przejęte w wyniku podziałów pod drogi – 250 000,-zł
- opłaty sądowe przy regulacji stanów prawnych – 5 000,-zł
- wykonanie operatów szacunkowych - 18 000,-zł
- zakup działki w Kiełminie – 47 000,-zł
- wypłacenie odszkodowań za grunty przejęte pod drogi decyzjami ZRID - 1 500 000,-zł.

W latach 2018 i 2019 przewiduje się utrzymanie poziomu wydatków na podobnym poziomie, za wyjątkiem wydatków związanych z wykupem nieruchomości oraz wydatków związanych z wypłatą odszkodowań za działki przejmowane pod drogi publiczne decyzjami ZRID. Wydatki te planowane będą w ramach budżetów na kolejne lata z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Gminy.

2.3. Prognoza wpływów osiąganych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Stryków oddanych w użytkowanie wieczyste oraz dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Planowane wpływy z użytkowania wieczystego na rok 2017 to kwota 65 000,-zł. Podobny poziom wpływów planowany jest w roku 2018. Decyzja o aktualizacji opłat z tytułu oddania nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste podjęta zostanie w 2018 roku, po uprzedniej analizie cen na rynku nieruchomości.

3. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gmina Stryków gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest na cele rozwojowe gminy.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu na lata 2017-2019 zakłada kontynuowanie dotychczasowych umów dzierżawy gruntów i najmu lokali. Ze sprzedaży wyłączeniu podlegają nieruchomości niezbędne dla realizacji zadań własnych Gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Realizacja programu zagospodarowania nieruchomości nastąpi zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.