

PLAN wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Reda na lata 2018 - 2020

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (t.j. 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.

Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Na podstawie art. 25 ust. 2a w.w ustawy opracowuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat. Powinien on 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 opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości
 - d) oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - e) dotyczącą aktualizacji z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Łączna powierzchnia gruntów należących do gminnego zasobu nieruchomości wynosi 188.1168 ha, w tym:

- o pow. 185,7151 ha stanowiące własność Gminy Miasta Redy,
- o pow. 0,0674 ha w użytkowaniu wieczystym na prawie własności Skarbu Państwa
- o pow. 1,5401 ha na podstawie umów dzierżawy
- o pow. 0,7942 ha na podstawie umowy użyczenia

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami kodeksu cywilnego, a także w oparciu o zapisy wynikające z uchwały budżetowej przyjmowanej przez Radę Miejską w Redzie na poszczególne lata.

Nieruchomości w gminnym zasobie mają różne przeznaczenie i funkcje określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w tym: niezabudowane a przeznaczone pod mieszkalnictwo, usługi i inną działalność gospodarczą, infrastrukturę techniczną, drogi publiczne gminne, ciągi piesze, pod projektowane drogi, teren zieleni i stref ochronnych, sportu i rekreacji, pod lokalizację obiektów kościelnych

i sakralnych, zabudowane gminnymi budynkami użytkowymi, mieszkalnymi i użyteczności publicznej.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu są zewidencjonowane w grupach według ich przeznaczenia, funkcji i sposobu wykorzystywania, co ułatwia dokonywanie analiz posiadanych zasobów i daje czytelniejszy obraz przy wyborze kierunków i form ich zagospodarowania i wykorzystywania; w sposób następujący:

lp.	powierzchnia w ha	opis: wykorzystania, funkcja, przeznaczenie
1.	23,4761	- tereny zieleni z ciągami pieszymi, rowy
2.	1,2784	- tereny pod infrastrukturę techniczną
3.	2,5571	- zabudowane budynkami komunalnymi z lokalami mieszkalnymi
4.	22,1320	- nieruchomości w trwałym zarządzie, użytkowaniu, w posiadaniu i władaniu
5.	17,0790	- nieruchomości do wykorzystania i zagospodarowania,
6.	8,4795	- nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Redy, drogi publiczne i poszerzenie istniejących dróg publicznych zaliczonych do kategorii dróg powiatowych
7.	18,9406	- nieruchomości zajęte jako drogi dojazdowe, ciągi piesze, wydzielone pod projektowane: drogi, poszerzenia tych dróg, ciągi piesze, niezaliczone do kategorii dróg publicznych gminnych, w tym: 1/ 18, 3025 ha – projektowane drogi, poszerzenia tych dróg, ciągi piesze – niezaliczone do kategorii dróg publicznych 2/ 0,6381 ha – poszerzenie istniejących dróg krajowych i wojewódzkich
8.	91.7724	- drogi publiczne zaliczone do kategorii dróg gminnych
9.	70,1034	- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Z gminnego zasobu, wymienionego w poz. 5, następuje sukcesywne przeznaczenie nieruchomości do zbycia a także do czasowego rozdysponowania i wykorzystania, i tak:
- do czasu faktycznego rozdysponowania gruntów gminy z gminnego zasobu część gruntów wydierżawiana i wynajmowana jest (umowami dzierżawy i najmu) zainteresowanym osobom na okres do 3 lat, jak również na okres dłuższy niż 3 lata, po uprzedniej zgodzie Rady Miejskiej, wyrażonej w stosownej uchwale.

Aktualnie umowami najmu, dzierżawy i użyczenia rozdysponowano łącznie 8,3884 ha. Powierzchnia gruntów wynajmowanych w danym roku jest wielkością zmienną, ulega zwiększeniu bądź zmniejszeniu z tytułów: rozwiązania umowy przed upływem umownego terminu jej zawarcia bądź jej wygaśnięcia, a w związku z tym dochody z tytułu umów są również wielkością zmienną. W gminnym zasobie pozostają również nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi, które są rozdysponowane w formie stosownych umów, na czas określony. Powierzchnia łączna będących w najmie lokali i budynków użytkowych wynosi: 751,49 m². Szacuje się, iż dochody z tytułu najmu i dzierżaw wyniosą rocznie ok. 160 000,- zł.

Gospodarując mieniem gminnym, sukcesywnie analizuje się stan posiadanego mienia i podejmuje prawem przewidziane decyzje w celu właściwej i racjonalnej gospodarki tym mieniem, mając na uwadze również rachunek ekonomiczny, dochodów i wydatków określanych corocznie w budżecie. Zaznaczyć należy, iż przeznaczenie nieruchomości gminy do obrotu, a przede wszystkim skuteczne ich zbycie (sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste) powoduje uszczuplenie majątku gminy z jednoczesnym przysporzeniem dochodów gminy.

Gminie przysługują również inne prawa majątkowe niż prawo własności, ustanowione na podstawie stosownych tytułów i obejmują one:

- powierzchnię 0,0674 ha w użytkowaniu wieczystym - nieruchomości stanowiące drogi dojazdowe będące własnością Skarbu Państwa. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za 2017r. wyniosła 834,-zł.
- powierzchnię 0,7942 ha na podstawie umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony pomiędzy gminą a Parafią Rzymsko-Katolicką p.w. Wniebowzięcia NMP w Redzie o nieodpłatnym użytkowaniu działki gruntu stanowiącej teren cmentarza przy ul. Gdańskiej,
- powierzchnię 0,0008 ha na podstawie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy gminą a Poczta Polska – ciąg pieszy przy poczcie. Czynn z tytułu dzierżawy za rok 2017 wyniósł 354,24 zł brutto. Czynn jest corocznie waloryzowany średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług,
- powierzchnię 1,5053 ha na podstawie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy gminą a PKP – węzeł obsługi komunikacyjnej przy dworcu PKP. Czynn z tytułu dzierżawy za rok 2017 wyniósł 17.796,79 zł brutto. Czynn jest waloryzowany średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług,

Przeważająca część nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z uwagi na ich funkcję, przeznaczenie oraz sposób wykorzystywania i zagospodarowania zostaje wyłączona ze swobodnego rozdysponowania.

Powyższe dotyczy:

- 1) terenów zieleni, wymienionych wyżej w pozycji 1,
- 2) nieruchomości zabudowanych komunalnymi budynkami mieszkalnymi, wymienionymi wyżej w pozycji 3, wchodzącymi wraz z mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, tworzonego w ramach zadań własnych gminy na poprawę warunków oraz potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wydatki i dochody związane z gospodarowaniem tym zasobem gminy określają odrębne przepisy i uchwały organów gminy.

Rozdysponowanie w drodze sprzedaży niektórych z nieruchomości wchodzących w skład w/w zasobu możliwe będzie i odnosić się może do nieruchomości wolnych i bez obciążeń, czyli dopiero po zapewnieniu dotychczasowym najemcom innych lokali,

- 3) nieruchomości łącznego obszaru 119,1925 ha wymienione wyżej w poz. 6,7,8, stanowiące drogi: obejmujące publiczne drogi gminne i poszerzenie istniejących publicznych dróg gminnych, ciągi piesze i pieszo - jezdne, grunty pod projektowane ulice i ich poszerzenie nie zliczone do kategorii publicznych dróg gminnych oraz

zajęte pod drogi zaliczone odpowiednimi uchwałami do dróg powiatowych, a także na poszerzenie istniejących dróg wojewódzkich i krajowych.

Celem racjonalnego gospodarowania nieruchomościami gminnego zasobu w latach 2018-2020 przewiduje się kontynuację intensyfikacji prac związanych z uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to prawidłowo określić sposób wykorzystania nieruchomości gminnych (sprzedaż, zamiany itp.) również w terenach, dla których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wstępnym, a jednocześnie niezbędnym narzędziem pomocnym przy realizacji prawidłowej polityki zagospodarowania nieruchomości gminnych jest studium kierunków uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Redy uchwalone przez Radę Miejską w Redzie w dniu 30.11.2016 r. uchwałą nr XXIV/242/2016.

Miasto Reda z gminnego zasobu nieruchomości w latach 2018 - 2020 przewiduje sprzedaż niżej opisanych nieruchomości:

obręb	numer działki	pow. w ha	położenie	opis
2	1362/9	0,0624		
2	1364/13	<u>0,0258</u>		
		0,0882	ul. Łopianowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2	243/39	0,1628		
2	243/51	0,0479		
2	243/52	0,0291		
2	243/4	<u>0,0532</u>		
		0,2930	ul. Pucka	zab. usługowa/nieruchomość zabudowana
2	1390/2	0,4679	ul. Trzcinowa	zabudowa usługowo-mieszkaniowa
2	1390/3	0,4679	ul. Trzcinowa	zabudowa usługowo-mieszkaniowa
2	1390/4	0,4679	ul. Trzcinowa	zabudowa usługowo-mieszkaniowa
2	130/39	0,1136	ul. Szymanowskiego	zabudowa mieszkaniowa jednorodz.
2	276/12	0,0459	ul. Plk. Dąbka	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
1	175/2	0,0419	ul. Ogrodowa	zabud. mieszkaniowa jedno i wielorodzinna
1	19/19	0,2018		
1	19/14	<u>0,0387</u>		
		0,2405	ul. Łąkowa	zabudowa usługowa
5	319	0,0451	ul. Sosnowa	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
5	307	0,0221	j.w.	j.w.
5	308	0,0253	j.w.	j.w.
5	309	0,0239	j.w.	j.w.
5	310	0,0263	j.w.	j.w.
5	311	<u>0,0288</u>	j.w.	j.w.
		0,1715	ul. Sosnowa	zabudowa mieszkaniowo-usługowa
2	cz. 496/8	~ 0,0350	ul. Harcerska	zabudowa mieszkaniowa jednorodz.
2	496/11	0,0140	j.w.	j.w.
2	171/10	0,1308	ul. Polna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2	1391/6	0,0725	ul. Polna	j.w.
2	1391/7	0,0729	ul. Polna	j.w.
2	1391/2	0,0805	ul. Polna	j.w.
2	342/27	0,0050	ul. Jodłowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2	130/10	0,0176	ul. Szymanowskiego	zab. mieszkaniowa jednorodzinna.
1	680/3	0,0081	ul. Norwida	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
1	592/11	0,0369	ul. Prusa	j.w.

2	555/103	0,0346	ul. Jęczmienna zabud. mieszkaniowa jednorod.	
2	555/104	0,0396	j.w.	j.w.
1	647/3	0,0180	ul. Brzechwy	j.w.
2 cz.	265/9	~ 0,0050	ul. Willowa	j.w.

W okresie 2018 - 2020 kontynuowana będzie sprzedaż nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze przetargów. (W przypadku negatywnych wyników pierwszych przetargów, wyniki tych przetargów stanowią ewentualną podstawę do zorganizowania kolejnych przetargów oraz szacowania dochodów z ich sprzedaży.)

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości stosuje się zasady określone w przepisach tej ustawy, a mianowicie cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego:

- cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- cenę wywoławczą w drugim przetargu można obniżyć, jednak nie niższej niż 50% wartości nieruchomości,
- cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.

Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym nieruchomości, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, może być zbyta w drodze rokowań albo organizowanych kolejnych przetargach, przy czym:

- przy ustaleniu nabywcy w drodze rokowań po drugim negatywnym przetargu cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości, a cena może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat,
- przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

Powyższe zasady, wynikające z przedstawionych przepisów, mają znaczenie przy szacowaniu dochodów ze zbycia nieruchomości, które są dochodami niepewnymi w tym znaczeniu, iż stopień ich realizacji uzależniony jest od skutecznej sprzedaży majątku gminy. Planuje się również zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nadto przewiduje się także zbycie nieruchomości w formie zamiany. Umowa zamiany jest umową wzajemną o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, na podstawie której strony umowy przenoszą na siebie wzajemnie własność określonych rzeczy o określonych wartościach. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę.

Należy zaznaczyć, iż zasób nieruchomości należący do Gminy Miasto Reda kurczy się, dlatego też należy się liczyć z faktem, iż w kolejnych latach sprzedaż nieruchomości gminnych będzie malała.

Szacuje się, że Gmina Miasto Reda z tytułu zbycia nieruchomości gminnych w 2018 roku osiągnie dochody na poziomie 2 000 000, zł natomiast w latach następnych 2019/2020 kwota ta nie przekroczy 1 200 000 zł/rocznie.

Oprócz dochodów ze zbycia mienia Miasto Reda osiąga corocznie dochody z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych będących własnością gminy na rzecz osób fizycznych i prawnych na czas określony 99 lat (wyjątkowo krócej, lecz nie mniej niż 40 lat).

Prawo użytkowania wieczystego powstaje w wyniku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Gmina oddając w użytkowanie wieczyste pozostaje właścicielem gruntu i pobiera z tego tytułu opłatę roczną od użytkownika wieczystego.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od 0,3% do 3% od ceny wartości nieruchomości w zależności od celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co określa art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oplaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane w okresach nie krótszych niż jeden rok, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej ulegnie zmianie. W oparciu o powyższe przepisy opłaty roczne ustalone zostały w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste albo w wyniku przeprowadzonej aktualizacji i aktualnie przedstawiają się następująco;

- | | |
|--|------------|
| 1/ za prawo użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym: | 88 525 zł |
| 2/ za prawo użytkowania wieczystego przysługującego osobom prawnym | |
| W tym spółdzielniom mieszkaniowym: | 368 523 zł |
| 3/ za prawo współużytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym: | 35 037 zł |

Ustalane opłaty roczne są dochodem gminy, przy czym wpływy z tego tytułu mogą być mniejsze w związku ze skorzystaniem przez użytkowników wieczystych z możliwości udzielenia ustawowej 50% bonifikaty dla osób fizycznych będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele mieszkaniowe. Z bonifikaty skorzystać mogą również Spółdzielnie Mieszkaniowe dla swoich członków, spełniających kryteria o niskich dochodach i spełniających przesłanki udzielenia tej bonifikaty określone w art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z bonifikaty wyżej opisanej korzystają zarówno osoby fizyczne jak i spółdzielnie mieszkaniowe, na składane udokumentowane wnioski i przy spełnieniu ustawowych przesłanek do udzielenia bonifikaty w danym roku. Szacuje się, iż wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste mogą sukcesywnie ulegać zmniejszeniu, albowiem corocznie część uprawnionych użytkowników wieczystych przekształca prawo użytkowania wieczystego we własność lub też zdarzają się przypadki nabycia prawa użytkowania wieczystego na własność.

Grunty gminy oddane w użytkowanie wieczyste poddawane są ocenie w zakresie oszacowania ich wartości w celu ustalenia czy zachodzą przesłanki do dokonania z urzędu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata roczna podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty dokonuje burmistrz w formie „wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i oferty nowej opłaty”.

Wszystkie nieruchomości gminne będące w użytkowaniu wieczystym były objęte aktualizacją w latach 2012/2015.

Nadto w celu rozpoznania stanu wartości nieruchomości w 2016 roku zlecono rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości 5 nieruchomości. Wybierając nieruchomości do oceny kierowano się ich zróżnicowaniem. Wybrano nieruchomości położone w różnych rejonach Redy, o różnym przeznaczeniu i powierzchniach. Ze sporządzonych operatów szacunkowych wynika, iż wartości wszystkich nieruchomości poddanych wycenie zmniejszyły się.

Wobec powyższego przeprowadzenie kolejnej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego byłoby dla gminy niekorzystne z punktu widzenia finansowego.

Ta okoliczność przesądziła o fakcie, iż do tej pory nie przystąpiono do (niekorzystnej dla Gminy) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Podobnie jak w przypadku użytkowania wieczystego gmina pozostaje właścicielem gruntu, który oddaje w trwały zarząd. Trwały zarząd jest prawną formą władania nieruchomością państwową lub samorządową przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej. Z tego tytułu Gmina pobiera opłatę roczną od zarządcy, z zastrzeżeniem ustawowych zwolnień od ponoszenia opłat.

Opłaty te są wymagane z góry za dany rok przypadający do zapłaty, z ustawowym terminem ich uiszczenia do 31 marca każdego roku.

Na terenie miasta Redy trwały zarząd sprawują Miejskie Ośrodki Sportu i Rekreacji oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i wnoszą opłaty rocznych, które według przypisu wynoszą łącznie: 7 528,- zł/rocznie. Z uwagi na fakt, iż jednostki posiadające grunty w trwałym zarządzie są finansowane przez tut. Gminę nie przystąpiono do aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, gdyż każda aktualizacja opłaty z tego tytułu byłaby obciążeniem dla budżetu gminnego.

Gospodarując mieniem gminnym, gmina z jednej strony zmniejsza posiadane mienie poprzez różne formy zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste za co osiąga określone dochody, z drugiej zaś zwiększa mienie gminne, co z kolei skutkuje zobowiązaniami finansowymi, które gmina jest zobowiązana ponieść.

Gmina Miasto Reda ponosi corocznie wydatki majątkowe związane z nabyciem nieruchomości do gminnego zasobu, a konkretnie z wypłatą ceny nabycia lub wypłatą różnicy wartości nieruchomości w związku z zamianą nieruchomości, w wysokościach wynikających z zawartych umów.

Miasto Reda nabywa nieruchomości w określonych celach związanych z realizacją zadań gminnych. Najczęściej nabywanymi nieruchomościami są nieruchomości przeznaczone pod realizację gminnych dróg publicznych, działki wydzielone pod pasy techniczne uzbrojenia terenu oraz pod inne cele publiczne. Nabywane są również inne grunty celem pozyskania pełnowartościowych nieruchomości, które Miasto zamierza zagospodarować na własny użytek.

Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu następuje w różnych formach, a przede wszystkim poprzez nabycie w drodze umowy kupna - sprzedaży, w drodze zamiany, jak również poprzez rozwiązanie umowy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Nabycie przez gminę prawa własności mienia w sposób określony wyżej wymaga ciągłej analizy i oceny stanu finansowego gminy w celu zabezpieczenia i takiego rozłożenia w czasie wydatków na nabycia aby nie nastąpiło zachwianie równowagi budżetowej. Szacuje się, że Gmina Miasto Reda z tytułu nabycia nieruchomości do gminnego zasobu (w latach 2018 - 2020) wydatkuje corocznie środki w wysokości ok. 500.000,- zł.

W okresie od 2018 do 2020 roku planuje się nabycie niżej opisanych nieruchomości:

Lp.	obręb	nr działki	pow. ha	cel nabycia	położenie
1.	1	251/2	0,1463	dz. nienadająca się do wykorzystania na dotychczasowe cele	ul. Gniewowska
2.	2	220/25	0,0331	droga gminna	ul. Irysowa
3.	2	1366/1	0,0108	j.w.	ul. Szafranowa
4.	1	695/12	0,0549	j.w.	ul. Fenikowskiego
5.	1	695/25	0,0547	j.w.	j.w.
6.	1	699/3	0,0722	j.w.	j.w.
7.	3	1/7	0,0576	j.w.	ul. Warzywnicza
8.	2	220/23	0,0658	j.w.	ul. Krokusowa
9.	2	220/21	0,0918	j.w.	j.w.
10.	4	231/14	0,5343	j.w.	ul. Rzeczna
11.	2	116/1	0,0081	j.w.	ul. Szafranowa
12.	2	114/1	0,0072	j.w.	j.w.
13.	2	117/1	0,0072	j.w.	j.w.
14.	2	cz. 118	~ 0,0080	j.w.	j.w.
15.	1	1258/1	0,2547	droga gminna i inne cele publ.	ul. Zbychowska
16.	1	cz. 1259	~ 0,1400	droga z miejscami postojowymi	ul. Gniewowska
17.	1	18/4	~ 0,0200	droga gminna	ul. 1 Maja

Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

18.	1	643/10	0,0179	droga gminna	ul. Norwida
19.	1	643/12	0,0093	j.w.	j.w.
20.	1	43/106	0,0305	ciąg pieszo-jezdny	ul. Łąkowa (ew. zamiana)
21.	1	cz. 506/7	~ 0,0035	droga gminna	ul. Poniatowskiego

Nabycie prawa użytkowania wieczystego

22.	1	435/15	0,0002	pod przepompownie	rejon dworca PKP
23.	1	435/16	0,0002	j.w.	j.w.
24.	1	435/17	0,0051	j.w.	j.w.
25.	1	719/23	0,0013	j.w.	j.w.
26.	1	435/19	0,0038	droga gminna dojazd. PKP	j.w.
27.	1	cz. 435/18	~ 0,1080	droga gminna/węzeł integr.	j.w.
28.	1	cz. 719/24	~ 0,5970	droga gminna/węzeł integr.	j.w.
29.	1	cz. 62/101..	~ 0,0030	droga gminna	ul. Łąkowa
30.	1	cz. 62/83 ..	~ 0,0130	droga gminna	j.w.
31.	1	cz. 62/130..	~ 0,0120	droga gminna	j.w.
32.	1	43/116	0,0305	publ. ciąg pieszo-jezdny	j.w.

Poza tym Miasto nabywa nieruchomości (staje się właścicielem) w związku z przejęciem, z mocy prawa, nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi gminne, między innymi w trybie *art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami*, w myśl którego działki gruntu wydzielone pod gminne drogi publiczne lub pod poszerzenie tych dróg z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa, na własność gminy z dniem w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna lub orzeczenie o podziale prawomocne. Za tak wydzielone i przejęte działki gruntu przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem (użytkownikiem wieczystym) a właściwym organem (burmistrzem).

W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia ugody, zgodnie z *art. 98 ust. 3, zdanie drugie, ustawy o gospodarce nieruchomościami* na wniosek właściciela odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości, co oznacza, że wysokość odszkodowania ustala starosta decyzją administracyjną, w której nakłada obowiązek wypłaty odszkodowania jednorazowo w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja stanie się ostateczna.

Inną formą przejścia prawa własności nieruchomości gruntowych na własność gminy jest tryb uregulowany przepisem *art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, tzw. „Specustawa”*.

Za przejęte nieruchomości byłym właścicielom przysługuje odszkodowanie. Decyzję ustalającą odszkodowanie za przejęte nieruchomości wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - w przypadku dróg gminnych organem właściwym jest starosta, który jest zobowiązany ustalić odszkodowanie w terminie 30 dni od dnia w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Ustalone odszkodowanie wypłaca się w terminie 14 dni, licząc od dnia ostateczności decyzji ustalającej odszkodowanie.

Oprócz wyżej opisanych sposobów przejścia prawa własności gruntowych nieruchomości drogowych na własność gminy jest tryb wynikający z przepisu *art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, w świetle którego decyzją wojewody następuje potwierdzenie nabycia przez gminę z dniem 1 stycznia 1999 r. prawa własności za odszkodowaniem, co do nieruchomości zajętych do 31 grudnia 1998 r. pod drogi publiczne gminne. Odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości, na wniosek złożony przez właściciela do dnia 31.12.2005 r. Wysokość odszkodowania ustala starosta decyzją administracyjną, w której nakłada również obowiązek wypłaty odszkodowania jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, gdy decyzja stanie się ostateczna.

Należy podkreślić, iż w każdej wyżej wymienionej decyzji ustalającej odszkodowanie za przejęte nieruchomości drogowe określony zostaje termin obligujący Gminę do wypłacenia odszkodowania. Niedotrzymanie terminu skutkuje karnymi odsetkami.

Szacuje się, iż rocznie Miastu przybędzie ok. 0,5000 ha gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, a jednocześnie Miasto poniesie wydatki na odszkodowania w wysokości ok. 600.000 ,- zł rocznie.

Niezależnie od wydatków na nabycie mienia i odszkodowania, Miasto ponosi wydatki związane z przygotowaniem mienia do zbycia, nabycia oraz wydatki związane z utrzymaniem mienia. W szczególności są to koszty:

- podziałów geodezyjnych, wznowienia granic, rozgraniczenia nieruchomości gminy w ramach przygotowania mienia do zbycia,
- prowadzonych z urzędu podziałów geodezyjnych, wznowienia granic i rozgraniczeń nieruchomości, stanowiących własność osób prawnych i fizycznych, przewidzianych na cele publiczne,
- dokumentacji geodezyjnej obejmującej: wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów do celów wieczysto-księgowych i informacyjnych, wykazy zmian gruntowych,
- sporządzenia operatów szacunkowych, określających wartości nieruchomości do ustalenia ceny sprzedaży, ustalenia odszkodowań, określenia wartości nieruchomości do ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ich podziału,
- publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, ogłoszeń o przetargach, o najmie lokali i gruntu,
- informacji o promocji nieruchomości gminy,
- opłat notarialnych,
- opłat sądowych za wpisy, wykreślenia i odpisy z ksiąg wieczystych,
- utrzymania i zabezpieczenia mienia gminy w gminnym zasobie w stanie zdatnym do użytku, (remonty, konserwacja) materiały do remontów i konserwacji, ubezpieczenie mienia w zasobie

Szacuje się, że wydatki z tego tytułu w okresie 2018 – 2020 będą się kształtowały na poziomie od ok. 130.000,- do 160.000,- zł rocznie.

Opracowała
Honorata Ignacek