

BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA

**Zarządzenie Nr 0050.54.2014
Burmistrza Miasta Cieszyna
z dnia 30 stycznia 2014 roku**

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn na lata
2014 – 2021

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

§ 1

Przyjmuję „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn na lata 2014 -2021” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Burmistrz Miasta

mgr inż. Andrzej Szucharek

Rozdzielnik:

1 x OR – rejestr zarządzeń,
1 x Wydział GN





Załącznik do zarządzenia nr 0050.54.2014
Burmistrza Miasta Cieszyn
z dnia 30 stycznia 2014 roku

PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY CIESZYN NA LATA 2014 – 2021





1. Spis treści

2.Wstęp.....	3
3.Zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości.....	4
4.Prognoza dot. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn.....	5
4.1 Udostępnienie nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości.....	5
4.1.1 Zbywanie nieruchomości.....	5
4.1.1.1 Przetarg nieograniczony (nieruchomości gruntowe).....	6
4.1.1.2 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości gruntowe).....	6
4.1.1.3 Aporty.....	6
4.1.1.4 Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych.....	7
4.1.1.5 Przetarg nieograniczony (nieruchomości lokalowe).....	7
4.1.1.6 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości lokalowe).....	7
4.1.1.7 Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz ich najemców.....	8
4.1.2 Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.....	8
4.1.2.1 Dzierżawa i najem.....	9
4.1.2.2 Trwały zarząd.....	9
4.1.2.3 Użytkowanie.....	10
4.1.2.4 Użyczenie.....	10
4.1.2.5 Udostępnianie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej.....	10
4.1.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.....	11
4.2 Nabywanie nieruchomości do zasobu.....	11
4.2.1 Zakup.....	11
4.2.2 Zamiana gruntów.....	12
4.2.3 Komunalizacja.....	12
4.2.4 Zasiedzenie.....	12
4.2.5 Pierwokup.....	13
5.Prognoza dot. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.....	13
6.Prognoza dot. wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Cieszyn oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Cieszyn.....	13
7.Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Cieszyn oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Cieszyn.....	14
8.Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.....	14
9.Zakończenie.....	15



2. Wstęp

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

Zgodnie z powyższymi przepisami plan wykorzystania zasobu winien zawierać:

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

Ponieważ gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega w szczególności na czynnościach określonych w art. 23 ust. 1, również gminy zobowiązane zostały do sporządzania planu wykorzystania zasobu ich nieruchomości. W przypadku gmin ustawodawca nie określił wprost, jaki okres czasu powinien obejmować ten plan. Biorąc pod uwagę 5-letni okres trwałości projektu „Uporządkowanie gospodarki ściekowej aglomeracji cieszyńskiej” plan wykorzystania opracowano na lata 2014 – 2021.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przewiduje się, że przedmiotowy



dokument może podlegać aktualizacji w przypadku zmiany głównych kierunków polityki gospodarowania majątkiem samorządu terytorialnego.

Zakres opracowania obejmuje podstawowe elementy gospodarowania tym zasobem – zbywanie, nabywanie, dzierżawa, najem, trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, udostępnianie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Niniejszy plan nie obejmuje gospodarki mieszkaniowej (najmu lokali mieszkalnych), uregulowanej odrębnie uchwałą nr XVI/169/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ustawy o obowiązkach podjęcia powyższej uchwały wynika z postanowień art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. u. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce 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.

Gminnym zasobem nieruchomości Gminy Cieszyn gospodaruje Burmistrz Miasta Cieszyna zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zaś ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałą nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

Na dzień 1 stycznia 2014 r. stan nieruchomości będących własnością Gminy Cieszyn



przedstawia się następująco:

Grunty stanowiące zasób Gminy Cieszyn:	349,5015 ha
- w tym grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Cieszyn	1,2748 ha
- oraz grunty przekazane gminnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd	15,1591 ha
Grunty oddane w użytkowanie wieczyste (poza zasobem Gminy):	119,1732 ha

Szczegółowe dane odnośnie gruntów gminnych gromadzone są w ewidencji mienia gminnego prowadzonej w formie elektronicznej - w programie MIENIE, funkcjonującym w otoczeniu innych programów tj.: EWOPIS – ewidencja gruntów i budynków oraz EWMAPA – program do prowadzenia zintegrowanej bazy graficznej dotyczącej całej jednostki administracyjnej. Na podstawie prowadzonej bazy można określić m.in.:

- ilość działek stanowiących własność Gminy Cieszyn i ich powierzchnię,
- ilość działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ich powierzchnię,
- nr księgi wieczystej obejmującej daną nieruchomość,
- jednostkę władającą daną nieruchomością oraz podstawę władania.

4. Prognoza dot. udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Gminy Cieszyn

4.1 Udostępnienie nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości

4.1.1 Zbywanie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości gminnych odbywa się zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy, w szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych. Nie planuje się zbywania gruntów pod drogami i chodnikami, chyba, że nie stanowią one dróg publicznych lub gminnych dróg wewnętrznych, a także w zasadzie gruntów wykorzystywanych na place,



skwery i zielen, wskazanych w Gminnym zasobie nieruchomości. Mienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim jest i będzie wykorzystywane przez Gminę i jej mieszkańców, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W okresie na jaki utworzono niniejszy plan przewiduje się zbycie nieruchomości w poniżej opisanych formach.

4.1.1.1 Przetarg nieograniczony (nieruchomości gruntowe)

W przetargu nieograniczonym zbywane będą nieruchomości, które w wyniku przeprowadzonej analizy okażą się zbędne dla realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy. Będą to nieruchomości, które posiadają uregulowany dostęp do drogi publicznej. W uzasadnionych interesem Gminy przypadkach dopuszcza się zbycie nieruchomości bez uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Jeżeli drugi, kolejny przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, dopuszcza się możliwość zbycia nieruchomości w drodze rokowań.

Planuje się, że po uchwaleniu planu miejscowego dla obszaru obejmującego częściowo tereny Bobrka, Liburnii i Pastwisk zbyciu podlegać będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obszarze tego planu.

4.1.1.2 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości gruntowe)

W latach 2014 – 2021 przewiduje się również sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Miasta Cieszyna w ramach realizacji wniosków w sprawie ich nabycia. Przewiduje się, że wśród nieruchomości zbywanych w trybie bezprzetargowym największą grupę stanowić będą nieruchomości lub ich części, które mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli nie będą mogły zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Ponadto w drodze bezprzetargowej zbywane będą nieruchomości gruntowe w drodze zamiany (w tym również z innymi jednostkami samorządu terytorialnego oraz Skarbem Państwa).

4.1.1.3 Aporty

Zakłada się możliwość wnoszenia do spółek komunalnych zarówno nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych. W związku z planowanym przeniesieniem majątku utworzonego w ramach „Uporządkowania gospodarki ściekowej w aglomeracji cieszyńskiej”



współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Infrastruktura i Środowisko, prognozuje się wniesienie aportem do spółki komunalnej zmodernizowanej w ramach inwestycji nieruchomości - oczyszczalni ścieków.

W najbliższym czasie planuje się wniesienie w formie aportu nieruchomości położonych przy ul. Limanowskiego, ul. Garncarskiej, ul. Górny Rynek, Pl. Teatralny.

4.1.1.4 Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych

Sprzedaż prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych dokonywana będzie jedynie w trybie wnioskowym. Biorąc pod uwagę fakt, iż na przestrzeni ostatnich lat złożono tylko kilka podobnych wniosków, nie przewiduje się zwiększenia zainteresowania użytkowników wieczystych tego typu formą nabycia.

4.1.1.5 Przetarg nieograniczony (nieruchomości lokalowe)

Do zbycia w przetargu nieograniczonym są przeznaczane komunalne lokale mieszkalne, w szczególności mieszczące się w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Cieszyn posiada mniej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

4.1.1.6 Tryb bezprzetargowy (nieruchomości lokalowe)

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona będzie sukcesywnie w miarę wpływania wniosków od uprawnionych najemców. Krąg osób uprawnionych do występowania z wnioskiem o sprzedaż na ich rzecz lokali mieszkalnych i zasady obliczania ceny zbycia określa uchwała nr VI/38/11 Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych oraz zmieniająca ją uchwała nr XVII/183/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 23 lutego 2012 r.

Wykaz lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do sprzedaży zawiera załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.



4.1.1.7 Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz ich najemców

Gmina Cieszyn nie planuje w najbliższym okresie zbywać lokali użytkowych na rzecz ich najemców. Jednak uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości...dopuszcza sdo sprzedaży wolne lokale użytkowe w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Cieszyn, w których sprzedano wszystkie lokale mieszkalne oraz budynków składających się wyłącznie z jednego lub więcej lokali użytkowych, jeżeli lokale te lub budynki nie są potrzebne do realizacji celów publicznych lub zadań własnych Gminy Cieszyn, a sprzedaż jest w interesie Gminy Cieszyn, z zastrzeżeniem że nie sprzedaje się lokali użytkowych ani budynków składających się wyłącznie z lokali użytkowych:

- a) zlokalizowanych w strefie rynku wraz z otoczeniem ulic: Fredry, Głęboka, Kominiarska, Mennicza, Olszaka, Regeera, Rynek, Stary Targ, Szeroka, Szersznika, Górny Rynek, Limanowskiego, Matejki, Michejdy, Nowe Miasto, Pokoju, Ratuszowa, Sejmowa, Srebrna, Trzech Braci, Wyższa Brama, Zamkowa, Pl. św. Krzyża, Pl. Teatralny, Pl. Wolności,
- b) oddanych w najem na działalność, której celem nie jest osiągnięcie zysku i innych organizacji pożytku publicznego,
- c) usytuowanych w budynkach do rozbiórki,
- d) wybudowanych w okresie ostatnich 10 lat lub usytuowanych w budynkach, w których Gmina Cieszyn przeprowadziła remont gruntowny (kapitałny) w okresie 7 lat poprzedzających złożenie wniosku o nabycie lokalu przez najemcę,
- e) usytuowanych w obiektach użytkowanych przez organy administracji samorządowej, rządowej i obiektach użyteczności publicznej.

4.1.2 Pozostałe formy udostępniania nieruchomości z zasobu.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie użytkowania, dzierżawy, najmu lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Miasta w trwały zarząd lub oddawana w użytkowane spółkom komunalnym.



4.1.2.1 Dzierżawa i najem

Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. W latach 2014 – 2021 przewiduje się również wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości stanowiących własność Miasta Cieszyna w ramach bieżącej realizacji wniosków wpływających w tych sprawach, przy czym każdorazowo wniosek będzie polegał ocenie, czy dzierżawa lub najem są ekonomiczne uzasadnione. Podobnie jak miało to miejsce dotychczas nieruchomości gminne będą wydzierżawiane na czas nieokreślony, w szczególności, gdy nieruchomość jest przeznaczona na cele rolne, miejsca parkingowe dla wspólnot mieszkaniowych, tereny trwale ogrodzone, tereny wokół budynku, które są niezbędne do korzystania z budynku mieszkalnego, a także, gdy nieruchomość jest dzierżawiona jako ogródek rekreacyjny. W sytuacji, gdy na nieruchomość miałyby zostać poniesione znaczne nakłady, które mogą nie zwrócić się dzierżawcy lub najemcy w okresie do trzech lat od dnia zawarcia umowy rozważane będzie jej wydzierżawienie lub wynajęcie na czas określony dłuższy niż 3 lata. W okresie 2014 – 2021 zakłada się wzrost stawek opłat z tytułu dzierżawy lub najmu.

4.1.2.2 Trwały zarząd

Aktualnie prowadzi się 20 postępowań zmierzających do oddania w trwały zarząd nieruchomości na rzecz następujących jednostek organizacyjnych:

- Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszynie,
- Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,
- Żłobków Miejskich,
- Przedszkoli nr 8, nr 16,
- Szkół Podstawowych,
- Gimnazjów.

W latach 2014 – 2021 zakłada się kontynuowanie postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd wszczętych do 2014 roku jak i nowych, w zależności od złożonych przez dyrektorów poszczególnych jednostek wniosków o ustanowienie trwałego zarządu. W prognozowanym okresie planuje się oddać w trwały zarząd nieruchomości używane dotychczas jednostkom oświatowym, nieruchomości służące realizacji zadań



Miejskiego Zarządu Dróg, parki oraz drogi publiczne.

4.1.2.3 Użytkowanie

Pozyskane przez Gminę Cieszyn nieruchomości zabudowane budynkami lub nieruchomości lokalowe zgodnie z dotychczas prowadzoną polityką będą oddawane w szczególności w użytkowanie spółce komunalnej realizującej zadania wynikające z programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn. Zgodnie z założeniami tego programu (uchwała nr XVI/169/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 stycznia 2012 r.) zakończono budowę kolejnego budynku komunalnego z lokalami socjalnymi położonego przy ul. Wiślańskiej 21. W związku z powyższym w najbliższym czasie planuje się oddanie w użytkowanie przedmiotowej nieruchomości w/w spółce. Pozostałe budynki tego typu będą oddawane w użytkowanie po zakończeniu planowanych inwestycji.

Ponadto w prognozowanym okresie zakłada się oddanie w użytkowanie nieruchomości zabudowanych remizami na rzecz OSP – Bobrek i OSP – Pastwiska.

4.1.2.4 Uzyczenie

Zakłada się kontynuację dotychczasowych umów uzyczenia. W latach 2014 – 2021 nie przewiduje się zawierania nowych umów tego typu dot. gruntów gminnych. W przypadku wpłynięcia wniosku o zawarcie tego typu umowy będzie on każdorazowo indywidualnie rozpatrywany.

Niemniej jednak nie wyklucza się pozyskiwania gruntów na rzecz Gminy Cieszyn w formie umów uzyczenia zawieranych m.in. z Powiatem Cieszyńskim czy Skarbem Państwa. W 2014 r. planuje się wystąpienie z wnioskiem do Państwowej Straży Pożarnej o uzyczenie nieruchomości położonej przy ul. Błogockiej.

4.1.2.5 Udostępnianie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej

Udostępnianie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej odbywa się w trybie wnioskowym na chwilę obecną nieodpłatnie, na podstawie wcześniejszych uzgodnień projektów przebiegu tych urządzeń. Planuje się wprowadzenie nowej procedury dot. udostępniania gruntów pod tego typu inwestycje, w tym wprowadzenia odpłatności z tego



tytułu.

4.1.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

W latach 2014 – 2021 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości głównie zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę.

4.2 Nabywanie nieruchomości do zasobu

W latach 2014-2021 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2014 – 2021 będzie następowało poprzez:

1. zakup, zamianę;
2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy wraz z wszelkimi obciążeniami i prawami osób trzecich;
3. zasiedzenie,
4. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (tj. Dz. U. nr 133 poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 687)
5. inne czynności prawne jak np. pierwokup.

4.2.1 Zakup

W związku z nabyciem od PKP S.A. z siedzibą w Warszawie dworca kolejowego w Cieszynie planuje się realizację w tym rejonie budowy węzła przesiadkowego. W związku z realizacją inwestycji niezbędnym jest nabycie kolejnych terenów od PKP S.A. położonych



przy ul. Hajduka na wschód od ul. Bobreckiej.

W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów nieruchomości, nabycie możliwe będzie po przesunięcia środków finansowych przeznaczonych na tego typu cel.

4.2.2 Zamiana gruntów

W najbliższym czasie planuje się pozyskanie w drodze umowy zamiany z Powiatem Cieszyńskim gruntów przeznaczonych na polepszenie zagospodarowania terenów rekreacyjno sportowych zwanych „Cieślarówką”. W ramach współpracy z jednostkami samorządowymi oraz Skarbem Państwa nie wyklucza się zawarcia kolejnych umów tego typu, dążąc do zawarcia umów bez wzajemnych dopłat.

4.2.3 Komunalizacja

W prognozowanym okresie zakłada się kontynuację prac związanych z komunalizacją z mocy prawa i na wniosek Gminy Cieszyn. Komunalizacja na wniosek może objąć tereny już wykorzystywane np. na skutek zrealizowania projektów dofinansowanych ze środków Unii Europejskiej. W pierwszej kolejności realizowane jest ujawnianie w księgach wieczystych nieruchomości już nabytych, a nie wpisanych na skutek pomyłek w decyzjach lub braku odpowiednich czynności geodezyjnych. Trwa także regulowanie sytuacji prawnej dróg publicznych kategorii gminnej. W związku ze znaczną ilością spraw, o kolejności działań decydują bieżące potrzeby.

4.2.4 Zasiedzenie

W prognozowanym okresie zakłada się kontynuację prac związanych z analizą treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie będących własnością Gminy Cieszyn, a gospodarowanych przez Gminę lub gminną spółkę komunalną. Po stwierdzeniu upływu ustawowego okresu zasiedzenia oraz spełnieniu innych niezbędnych przesłanek Gmina będzie kierowała do sądu odpowiednie wnioski.



4.2.5 Pierwokup

Nabycie nieruchomości na podstawie wykonywania prawa pierwokupu nie można w żaden racjonalny sposób zaplanować. W praktyce, każdorazowo, gdy wpłynie do Urzędu zawiadomienie o zawarciu umowy nabycia nieruchomości, co do której Burmistrzowi przysługuje prawo pierwokupu, nieruchomość będąca przedmiotem tej umowy będzie szczegółowo analizowana, a o ewentualnym skorzystaniu z tego prawa decydować będzie interes Gminy.

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

Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym i uchwałą nr XXXVIII/399/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Cieszyna na lata 2014–2025.

6. Prognoza dot. wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Cieszyn oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Cieszyn

W latach 2014-2021, w porównaniu do lat ubiegłych, przewiduje się wzrost wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów i z tytułu trwałego zarządu. Wzrost wpływów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie będzie skutkiem przeprowadzanych aktualizacji opłat natomiast wzrost dochodów z opłat za trwały zarząd przypisywać będzie można przede wszystkim postępującej liczbie nieruchomości oddawanych w trwały zarząd. Należy również spodziewać się, że w prognozowanym siedmioletnim okresie, uzyskane wpływy miasta z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, będą uzależnione od intensywności procesu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności na rzecz wieczystych użytkowników.



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

W prognozowanym okresie planuje się prowadzenie dalszej aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w szczególności gruntów, co do których zachodzi prawdopodobieństwo istotnego wzrostu ich wartości lub gdy wartość ich została określona dawno temu.

8. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarowanie nieruchomościami zasobu ma na celu efektywne, optymalne wykorzystanie zasobu poprzez:

1. weryfikacje zasobu - systematyczne prowadzenie wizji w terenie w celu regulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości zasobu;
2. kontrole nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy lub najmu pod kątem zgodności ich wykorzystywania z warunkami umowy;
3. analizy wykorzystania zasobu na podstawie corocznie sporządzanej informacji o stanie mienia komunalnego,
4. sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących nieruchomości zasobu i weryfikowanie obowiązujących planów miejscowych;
5. odpowiednie, okresowe weryfikowanie wysokości stawek czynszu dzierżawnego i najmu w formie aktualizacji obowiązujących zarządzeń Burmistrza Miasta w tej sprawie i podejmowania decyzji w ramach bieżących prac w przypadkach nie objętych w/w zarządzeniami.



9. Zakończenie

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z opisanym wyżej programem zagospodarowania nieruchomości, uchwałami budżetowymi, uchwałą nr XXXVIII/399/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Cieszyna na lata 2014–2025, zasadami gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Cieszyn określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) uchwale nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zmiana przepisów bądź polityki prowadzonej przez Gminę Cieszyn dostosowanej do potrzeb wspólnoty samorządowej będzie skutkować wprowadzeniem zmian z niniejszym opracowaniu.

