



**WYKORZYSTANIE GMINNEGO ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI NA LATA 2020-2023
WRAZ ZE ZMIANAMI
W GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI
PO WPROWADZENIU UREGULOWAŃ
PRAWNYCH W ROKU 2019**

Racibórz, marzec 2020 r.

Spis treści

Wprowadzenie	2
Rozdział I	
Realizacja zadań gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami.....	3
1. Gospodarowanie nieruchomościami gminy.....	3
2. Cele aktywnej gospodarki gminnym zasobem nieruchomości.....	5
3. Efekty ekonomiczne gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości...	6
Rozdział II	
Wykorzystanie zasobu nieruchomości gminy.....	8
1. Gospodarka mieszkaniowa.....	8
2. Rozwój gospodarczy miasta.....	9
3. Efektywne gospodarowanie zasobem.....	10
Rozdział III	
Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2023.....	12
1. Podstawy prawne gospodarki zasobem nieruchomości.....	12
2. Stan własności mienia oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.....	13
3. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości.....	14
4. Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu.....	15
4.1. Grunty.....	16
4.2. Lokale mieszkalne i niemieszkalne.....	19
4.3. Nieruchomości zabudowane.....	22
4.4. Udostępnianie nieruchomości z zasobu.....	23
5. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.....	25
6. Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy i udostępniania nieruchomości z zasobu.....	26
7. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.....	27
8. Prognoza zagospodarowania nieruchomości z zasobu.....	28
Rozdział IV	
Gospodarka nieruchomościami gminnymi w 2020 r. po wprowadzeniu nowych uregulowań prawnych (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, bonifikaty).....	30
1. Istota użytkowania wieczystego.....	30
2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.....	32
2.1. Tryb postępowania i opłaty w procesie przekształcenia praw.....	32
2.2. Proces wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie praw z mocy prawa.....	33
2.3. Użytkowanie wieczyste a sprzedaż mieszkań.....	36
3. Bonifikaty z tytułu przekształcenia praw do nieruchomości.....	36
3.1. Bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność.....	38
3.2. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.....	39

Wprowadzenie

Nadrzędną rolą gminy w samorządzie terytorialnym jest rola wiodącego i aktywnego gospodarza terenu, którego działania winny być skierowane na lokalny rozwój społeczno – gospodarczy, ukierunkowany na zaspakajanie potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej. Istotną rolę w prowadzonej polityce rozwojowej gminy wyznacza gospodarka nieruchomościami. Właściwy sposób zarządzania i gospodarowania nieruchomościami publicznymi jest czynnikiem rozwoju gminy, w tym pozyskiwania inwestorów i kapitału. Racjonalnie prowadzona gospodarka nieruchomościami oparta o prawidłowy ład urbanistyczno-przestrzenny, we spójności z założeniami rozwoju społeczno-gospodarczego, zapewnia aktywne kształtowanie zamierzonej przestrzeni i zachodzących procesów rozwojowych dla gminy.

Priorytety, cele strategiczne i operacyjne rozwoju miasta Racibórz wyznacza Strategia Rozwoju Miasta, zawierająca kierunki, zadania oraz działania ukierunkowane na osiągnięcie wyznaczonych przez gminę celów.

Ukierunkowaniem na rozwój przestrzenny, funkcjonalny i gospodarczy miasta Racibórz winny być zatem podejmowane działania zmierzające do:

- stworzenia warunków do inwestowania i rozwoju przedsiębiorczości,
- inicjowania w nowe technologie i ekologię,
- dążenie do zapewnienia dobrej komunikacji miasta,
- szerokiej promocji miasta i wykorzystania atutów transgranicznego położenia miasta.

Jednym z ważniejszych programów sektorowych obowiązujących w mieście Racibórz jest Program Wspierania Przedsiębiorczości Miasta Racibórz, na podstawie którego m.in. następuje realizacja założeń programowych poprzez wdrażanie przedsięwzięć obejmujących rozwój infrastruktury inwestycyjnej. Zatem, kierunki działania gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami w oparciu o aktualną sytuację prawną, ekonomiczną i demograficzną miasta Racibórz winny uwzględniać przytoczone założenia programowe.

ROZDZIAŁ I

Realizacja zadań gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami

1. Gospodarowanie nieruchomościami gminy

Gmina, jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego realizuje konkretne zadania publiczne, jak również jest wyposażona w mienie, które stanowi majątek będący podstawą jej samodzielności i jest źródłem obowiązków związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki m. in. w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Gminny zasób nieruchomości jest zatem podstawowym składnikiem mienia gminnego.

W skład zasobu zalicza się te nieruchomości, w stosunku do których przysługuje Gminie prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego.

Klasyfikując gminny zasób nieruchomości wg funkcji realizowanych przez wchodzące w jej skład nieruchomości dokonuje się podziału na nieruchomości:

- **nieruchomości gruntowe niezabudowane**, w tym:
 - ✓ grunty przeznaczone pod budownictwo komunalne,
 - ✓ grunty przeznaczone pod inwestycje celu publicznego,
 - ✓ grunty przeznaczone na cele niepubliczne,
 - ✓ tereny zieleni gminnej,
 - ✓ grunty rolne i leśne,
 - ✓ grunty pod wodami stojącymi,
 - ✓ tereny eksploatacji złóż,
 - ✓ nieużytki i tereny wymagające rekultywacji,
 - ✓ grunty objęte ochroną prawną,

- **nieruchomości zabudowane** (budynki, budowle, lokale), nieruchomości zajęte pod gminne budownictwo mieszkaniowe i użytkowe, w tym:
 - ✓ budynki i lokale będące w 100% własnością gminy,
 - ✓ budynki i lokale tworzące wspólnoty z udziałem gminy,
 - ✓ wolnostojące wyodrębnione lokale,

- **nieruchomości zajęte pod urządzenia infrastruktury technicznej**, w tym:
 - ✓ grunty zajęte pod komunikację (drogi, mosty, place, ulice i inne),
 - ✓ gminne budynki, budowle i urządzenia służące w zaopatrzenia w media (wodociągi, kanalizacja, energia cieplna i inne urządzenia),
 - ✓ obiekty zajęte pod urządzenia użyteczności publicznej,

- **nieruchomości zajęte pod urządzenia infrastruktury społecznej, w tym:**
- ✓ obiekty instytucjonalne (budynki użyteczności publicznej i administracji),
- ✓ obiekty obsługi ludności (budynki ochrony zdrowia, pomocy społecznej, oświaty, kultury i inne).

Przedstawiona systematyka wskazuje na dwie zasadnicze funkcje, dla których realizacji wykorzystywane jest mienie. Pierwsza podstawowa tzw. mienia publicznego – służąca funkcjonowaniu organom gminy i służąca zaspakajaniu zbiorowych potrzeb publicznych, druga zaś – pozostałego mienia służącego celom gospodarczym.

Gospodarka gminnym zasobem nieruchomości polega więc na wykonywaniu szeregu czynności o charakterze faktycznym i prawnym względem zarządzanych nieruchomości, prowadzących do właściwego i optymalnego ich wykorzystania, w pierwszej kolejności dla realizacji celów publicznych. Ramy te zostały określone ściśle w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2020 r. poz. 65 z późn.zm.).

Wybór właściwej formy gospodarowania nieruchomościami uzależniony jest od wielu kryteriów, w tym m. in. rodzaju nieruchomości, której decyzja dotyczy celów, którymi kieruje się organ decyzyjny, kosztów utrzymania nieruchomości i możliwych do osiągnięcia dochodów w związku z określonym rozdysponowaniem mienia, zasadności zachowania danej nieruchomości w zasobie, z perspektywy przyszłych potrzeb i rozwiązań.

Zastosowanie, w granicach określonych przez przepisy prawa, form gospodarowania nieruchomościami gminnymi winno prowadzić do:

- ✓ powiększenia gminnego zasobu nieruchomości poprzez m. in. komunalizację mienia, pozyskanie nieruchomości w obrocie cywilnoprawnym, zasiedzenia, transakcji zamian, wywłaszczeń, spadków i darowizn, poczynionych inwestycji na nieruchomościach w formie zabudowy, rozbudowy, modernizacji,
- ✓ wyłączenia z gminnego zasobu nieruchomości poprzez m. in. sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym oraz zastosowanie pozostałych formy rozdysponowania np. wniesienie nieruchomości jako wkład niepieniężny do spółek,
- ✓ wykorzystania posiadanych w zasobie nieruchomości do realizacji przyjętych zadań poprzez m. in. zarządzanie nieruchomościami gminnymi, w tym gminnym zasobem mieszkaniowym, oddawanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie, obciążanie

nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

Zwiększanie bądź uszczuplanie gminnego zasobu nieruchomości powinno być podporządkowane określonym celom wynikającym ze strategii zarządzania mieniem, będącej kluczowym elementem długoterminowej strategii społeczno – gospodarczej.

Odpowiednie zasoby nieruchomości potrzebne są zatem gminie jako podstawa do realizacji zadań własnych gminy, określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), w tym jako materialna baza dla świadczenia usług o charakterze użyteczności publicznej. Nieruchomości te mogą być również wykorzystywane jako wkład niepieniężny przy realizacji przedsięwzięć opartych na partnerstwie publiczno-prywatnym, czy jako aktywa służące przyciąganiu nowych podmiotów gospodarczych poprzez oferowanie im posiadanych atrakcyjnych inwestycyjnie nieruchomości.

Nieruchomości z zasobu gminy, w ramach racjonalnie prowadzonej gospodarki nieruchomościami winny zostać rozdysponowane czasowo np. w formie najmu, dzierżawy, czy w inny sposób prawem przewidzianym do dyspozycji innym podmiotom. Nieruchomości pozostające w zasobie gminnym, a nie użyteczne do celów publicznych w perspektywie czasowej winny zostać trwale rozdysponowane – zbyte w drodze sprzedaży, tak by nie narażały gminę na koszty ich utrzymania.

2. Cele aktywnej gospodarki gminnym zasobem nieruchomości

Efekty uzyskiwane przez gminę w procesie gospodarowania nieruchomościami powinny być odpowiedzią na cele stawiane w strategii rozwoju społeczno-rozwojowego i w strategiach branżowych. Cele aktywnej gospodarki nieruchomościami powinny być zatem ukierunkowane na:

- ✓ cele rozwojowe gminy
- ✓ cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego,
- ✓ na realizację innych celów publicznych określonych ustawowo.

Opierając się na ustawowo wskazanych celach, należy zatem wskazać na:

- ✓ rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- ✓ rozwój inwestycji publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej,
- ✓ rozwój działalności gospodarczej, w tym rozwój inwestycji prywatnych,
- ✓ aktywizacja rynku nieruchomości,
- ✓ rozwój zagospodarowania w zakresie rekreacji.

3. Efekty ekonomiczne gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości

Mając na uwadze cele aktywnej gospodarki nieruchomościami, należy wskazać na efekty jakie przynoszą działania gminy. Są to efekty finansowe, rzeczowe i niematerialne.

Efekty finansowe to przede wszystkim dochody uzyskiwane z nieruchomości gminnych, które mają charakter wpływów stałych i jednorazowych.

Wpływy jednorazowe generowane są w przypadku zbycia praw do nieruchomości gminnych i tutaj stanowią istotną pozycję w budżecie gminy.

Wpływy stałe powstają na skutek rozdysponowania nieruchomości w oparciu o stosunek zobowiązaniowy np. najem, dzierżawa. Dochody stałe pozyskiwane są zatem z tyt. czynszów za najem bądź dzierżawę, jak również z opłat z tytułu trwałego zarządu.

Kolejnym rodzajem efektów finansowych jest zminimalizowanie kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości gminnych, uzyskanych dzięki zbyciu zbędnych i obciążających gminę nieruchomości. Przykładem takiego założenia jest prowadzenie działań zmierzających do prywatyzacji lokali mieszkalnych w gminnych zasobach mieszkaniowych.

Na efekty rzeczowe gospodarki nieruchomościami należy przyjąć materialną działalność gminy, poprzez powstawanie i modernizacje m.in.:

- ✓ obiektów infrastruktury technicznej tj. dróg publicznych, sieci urządzeń infrastruktury technicznej,
- ✓ obiektów infrastruktury społecznej i użyteczności publicznej.

Należy tutaj wskazać, iż wymienione efekty rzeczowe stanowią podstawę świadczenia przez gminę usług publicznych.

Trzecią kategorią skutków ekonomicznych gospodarki nieruchomościami są efekty o charakterze niematerialnym, na które składają się:

- ✓ usługi publiczne świadczone przez gminę na bazie posiadanych nieruchomości,
- ✓ wzrostu jakości życia mieszkańców,
- ✓ wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej obszarów gminy, dla skutecznego napływu nowych podmiotów gospodarczych i zwiększeniu rozwojowi gospodarki lokalnej,
- ✓ rozwoju lokalnego rynku nieruchomości.

Rolą nieruchomości gminnych jest zatem bezpośredni wpływ na jakość świadczonych usług, szczególnie o charakterze technicznym tj. mieszkalnictwo komunalne, infrastruktura drogowa, zaopatrzenia w media.

Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru gminy oraz napływ nowych podmiotów gospodarczych stanowi tutaj elementarną strategię rozwoju gminy. Wśród możliwych narzędzi prawnych, jakimi gmina winna się posługiwać jest podstawowy tryb przetargowy w celu pozyskiwania inwestorów.

Działania te skutkują wzrostem atrakcyjności gospodarczej gminy, a co za tym idzie poprawą sytuacji ekonomicznej społeczności lokalnej.

Ostatnim efektem niematerialnym gospodarki nieruchomościami jest rozwój lokalnego rynku nieruchomości. Gmina oddziałuje na lokalny rynek nieruchomości od strony popytowej jak i podażowej. Występuje bowiem jako właściciel i zarządca nieruchomości, zbywca i nabywca praw oraz zleceniodawca usług dla podmiotów działających na rynku. Wobec powyższego, aktywne działania gminy wpływają na kształtowanie się cen na rynku lokalnym.

ROZDZIAŁ II

Wykorzystanie zasobu nieruchomości gminy

1. Gospodarka mieszkaniowa

Jednym z najważniejszych celów rozwojowych, zarówno na szczeblu krajowym jak i lokalnym, jest poprawa warunków mieszkaniowych. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej należy do zadań własnych gminy. Wśród katalogu zadań jest realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego. Gmina zatem, winna podejmować wszelkie działania dążące do powiększania i modernizowania istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz oddawania w użytkowanie nowych lokali. Istotnym czynnikiem jest również budowa nowych lokali mieszkalnych, chociażby analizując pod kątem obserwowanej zmniejszającej się liczebności mieszkańców miasta.

Biorąc pod uwagę, iż miasto realizuje Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Racibórz i podejmuje realizację inwestycji w sektorze bazy mieszkaniowej, celem jest pozyskiwanie dofinansowań z możliwie dostępnych źródeł zewnętrznych, w tym dla zadań:

- ✓ związanych z poprawą efektywności energetycznej i wzrostu udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych – termomodernizacja obiektów,
- ✓ związanych z budownictwem komunalnych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- ✓ związanych z budownictwem spółki gminnej Raciborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Miasto mierząc się z depopulacją mieszkańców, winno wdrażać programy i rozwiązania do stworzenia warunków jakimi są potrzeby mieszkaniowe. Realizacja budowy budynków mieszkalnych i wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Łąkowej w Raciborzu stanowi istotne przedsięwzięcie gminy dla stworzenia osobom poszukującym mieszkań przestrzeni mieszkalnej i docelowego związania z nim sfery zawodowej. W realizowane działania wpisują się również programy, które przewidują najem lokali mieszkalnych dla osób o wysokich kwalifikacjach zawodowych oraz dla absolwentów szkolnictwa wyższego, którzy podejmują pracę na terenie miasta.

Kolejnymi działaniami zmierzającymi do pozyskania mieszkańców jest sprzedaż z zasobów nieruchomości budynkowych gminy wolnych lokali mieszkalnych w trybie organizowanych publicznych przetargów oraz

kontynuacja na preferencyjnych warunkach wykupu mieszkań przez ich najemców, z zastosowaniem trybu bezprzetargowego.

Istotnym czynnikiem rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest zbywanie w trybie przetargowym działek budowlanych, w szczególności ukierunkowanych na duże obszary terenowe zasobu gminy, w atrakcyjnych położeniach na obrzeżach miasta. Przykład stanowią tu sukcesywnie zbywane i w kolejności przygotowywane kolejne działki budowlane w obrębie Ocice, wraz z realizacją uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej, dla docelowego powstania osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasadne są również działania pozyskiwania inwestorów w zakresie kompleksowego budownictwa, zarówno jedno i wielorodzinnego dla wolnych terenów zasobu gminy, dla który wytyczne planu zagospodarowania przestrzennego miasta wskazują możliwości takowej realizacji zabudowy.

2. Rozwój gospodarczy miasta

Niezależnie od konieczności realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, bardzo istotną kwestią, mającą znaczenie dla rozwoju gospodarczego miasta Racibórz jest tworzenie terenów inwestycyjnych dla powstawania nowych miejsc pracy.

Przytoczony we wstępie Program Wspierania Przedsiębiorczości Miasta Racibórz, stanowi kluczowy program dla tworzenia warunków funkcjonowania przedsiębiorstw, a co za tym idzie tworzenia sposobności do rozwoju gospodarczego miasta.

Tereny inwestycyjne winne być przygotowywane z uwzględnieniem potrzeb potencjalnych inwestorów. Warto tutaj przytoczyć chociażby teren przemysłowo - usługowy położony w obrębie Ostróg przy ulicy Lasoty, dla którego stworzono możliwości budowy infrastruktury technicznej w tym budowy drogi i ronda, zapewniającej obsługę przyległych działek i komunikację z głównym węzłem drogowym. Teren, wskazany przede wszystkim dla działalności małych i średnich przedsiębiorców docelowo znalazł nowo nabywców.

Ważnym również aspektem rozwoju w tymże sektorze, jest przygotowywanie terenów inwestycyjnych typu brownfield, poprzez ich uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej. W ramach wykonanych tego typu inwestycji, teren objęty Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną, dysponuje kolejnymi wolnymi terenami inwestycyjnymi położonymi w obrębie Ostróg przy ul. Gospodarczej.

Działania te wskazują na sukcesywne poszerzanie terenów inwestycyjnych i stwarzanie nowych możliwości dla rozwoju miasta.

Przykładem dynamicznego i perspektywicznego działania jest również typowany dla inwestorów teren w obrębie śródmieścia przy ul. 1 Maja. Niewątpliwym sukcesem jest uznanie tegoż obszaru za najlepszy teren inwestycyjny województwa śląskiego i jeden z najlepszych terenów inwestycyjnych w kraju, w konkursie „Grunt na medal 2018”, zorganizowanym pod patronatem Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii.

Nie bez znaczenia dla omawianego rozwoju gospodarczego miasta jest realizacja programu „Lokale na start” umożliwiającego rozwój dla małych i średnich przedsiębiorców, rozpoczynających działalność gospodarczą, w ramach którego przedsiębiorcy pozyskujący na terenie miasta lokale użytkowe, korzystają z czasowego zwolnienia z ponoszenia opłat czynszu z tytułu najmowanych powierzchni.

W tym sektorze istotnym jest również przekazywanie wolnych lokali użytkowych z zasobów gminy w prywatne zasoby przedsiębiorców, w wyniku prowadzonych odpowiednio procedur przetargowych i bezprzetargowych.

Ponadto, istotnym czynnikiem jest utrzymanie systemu ulg dla przedsiębiorców, którzy podejmują inwestycje i tym samym przyczyniają się do tworzenia nowych miejsc pracy, w tym:

- ✓ ulg w opłatach i podatkach dla inwestycji oraz projektów małych i średnich przedsiębiorstw,
- ✓ ulg w podatku od nieruchomości,
- ✓ ulg dla inwestorów na terenie specjalnej strefy ekonomicznej,
- ✓ ulg w płatnościach czynszowych z tytułu najmowanych lokali użytkowych,
- ✓ ulg do cen sprzedawanych lokali użytkowych na rzecz najemców.

Reasumując powyższe, rozwój gospodarczy jest integralnie związany i ukierunkowany na wszelkie działania szeroko definiowanej promocji miasta Racibórz. Promocja ta winna mieć odzwierciedlenie w kampaniach billboardowych, spotach reklamowych, prezentacjach multimedialnych, mediach oraz poprzez udział i prezentowanie miasta Racibórz w organizowanych targach inwestycyjnych, jak również podejmowanie współpracy z instytucjami i organizacjami na szczeblu krajowym i zagranicznym.

3. Efektywne gospodarowanie zasobem

Efektywne gospodarowanie zasobem nieruchomości Miasta Racibórz zapewni:

- ✓ realizację zadań własnych i zleconych Miastu Racibórz jako jednostce samorządu terytorialnego, przy jednoczesnym harmonijnym oraz dynamicznym rozwoju pod względem społecznym i ekonomicznym;
- ✓ realne wpływy do budżetu Miasta Racibórz, pozwalające na finansowanie nałożonych na Miasto Racibórz zadań, w tym w szczególności promowanie Miasta Racibórz jako miejsca, w którym rozwija się przedsiębiorczość, rynek pracy, przy jednoczesnym zachowaniu więzi kulturowych, historycznych i niewątpliwych walorów przyrodniczych, ekologicznego oraz przyjaznego dla rodzin z dziećmi.

Osiągnięcie powyższego jest możliwe poprzez realizację założeń przyjętych w niniejszym opracowaniu, co niewątpliwie wymaga niezwykle sprawnego funkcjonowania i wzajemnej współpracy pomiędzy poszczególnymi komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Racibórz, pełniącego rolę swoistego „przedsiębiorstwa” osoby prawnej jaką jest Miasto Racibórz i jej organów: wykonawczego – Prezydenta Miasta Racibórz oraz Rady Miasta Racibórz, a także samorządowych jednostek organizacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu.

Rolę w tym zakresie pełni Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którego zadaniem jest opracowywanie i proponowanie kierunków gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Racibórz, podejmowanie oraz koordynowanie działań w tym zakresie (w szczególności obowiązków nałożonych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa), w oparciu o potrzeby, oczekiwania zgłaszane przez organy miasta i jego mieszkańców, przedsiębiorców oraz podmiotów, które są żywo zainteresowane skoncentrowaniem swojej działalności gospodarczej, zawodowej bądź centrum życiowego w Mieście Racibórz.

Co za tym idzie, rola Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Racibórz, sprowadza się do:

- ✓ znajomości zasobu, rynku lokalnego oraz jego potrzeb w zakresie korzystania z tego zasobu,
- ✓ znajomości zasad gospodarowania tym mieniem, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa (w szczególności w zakresie ograniczeń i ryzyk),
- ✓ praktyki w gospodarowaniu zasobem.

ROZDZIAŁ III

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2020-2023

1. Podstawy prawne gospodarki zasobem nieruchomości

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 Racibórz gospodaruje Prezydent Miasta Racibórz. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.), a więc między innymi na:

- ✓ ewidencjonowaniu nieruchomości
- ✓ zapewnieniu wyceny nieruchomości,
- ✓ zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- ✓ naliczaniu należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz ich windykacji,
- ✓ współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Racibórz,
- ✓ zbywaniu i nabywaniu nieruchomości,
- ✓ wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości,
- ✓ podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- ✓ składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Racibórz oraz o wpis w księgach wieczystych,
- ✓ sporządzaniu planów wykorzystania zasobu nieruchomości,
- ✓ przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
- ✓ dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości,
- ✓ wyposażaniu nieruchomości, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Racibórz odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast plan wykorzystania zasobu wskazuje główne kierunki działań Prezydenta Miasta Racibórz

w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

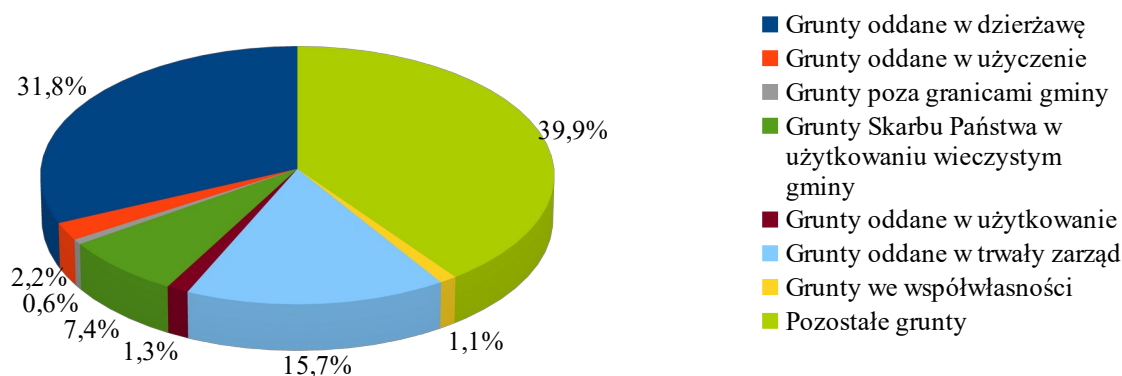
2. Stan własności mienia oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Gminny zasób nieruchomości na 31 grudnia 2019 r. obejmuje 6493 działki o łącznym obszarze 1127 ha.

Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Racibórz oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 213 ha.

Strukturę użytków w zasobie własności Gminy Racibórz przedstawia Rysunek nr 1.

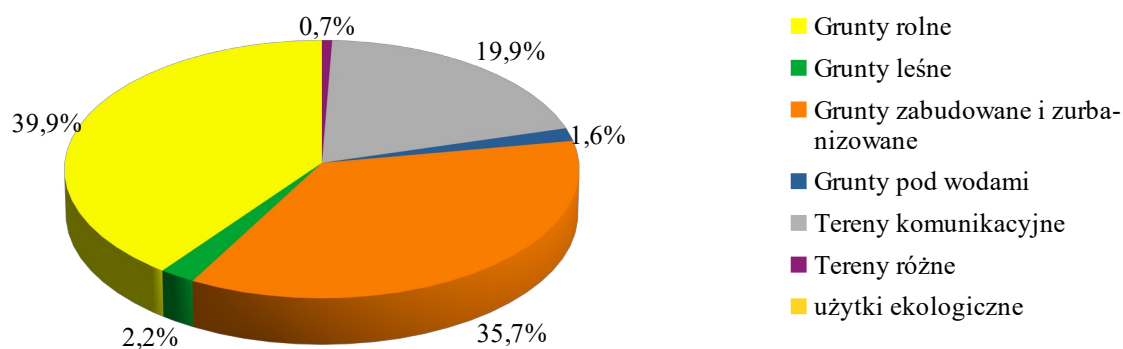
Rysunek nr 1. Struktura gruntów w zasobie Gminy Racibórz według powierzchni.



Grunty w zasobie Gminy Racibórz	Powierzchnia (ha)
Grunty oddane w dzierżawę	358
Grunty oddane w użyczenie	25
Grunty poza granicami gminy	7
Grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gminy	83
Grunty oddane w użytkowanie	15
Grunty oddane w trwały zarząd	177
Grunty we współwłasności	12
Pozostałe grunty	450
suma	1127

Zestawienie gruntów Gminy Racibórz oraz gruntów Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Racibórz według użytków przedstawia Rysunek nr 2.

Rysunek nr 2. Zestawienie gruntów Gminy Racibórz oraz gruntów Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Racibórz według użytków.



Grunty w zasobie Gminy Racibórz	Powierzchnia (ha)
Grunty rolne	534
Grunty leśne	29
Grunty zabudowane i zurbanizowane	479
Grunty pod wodami	22
Tereny komunikacyjne	267
Tereny różne	9
Użytki ekologiczne	0
suma	1340

3. Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Gminy Racibórz przy wykorzystaniu oprogramowania p.n. **Mienie 2**, w oparciu o rejestr gruntów i budynków prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Raciborzu, w systemie **Geoportal 2**.

Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: numeru obrębu, numeru arkusza mapy, numeru działki, księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawo własności oraz określa położenie, powierzchnię, rodzaj użytków, informację o budynkach, wskazuje podmioty władające nieruchomościami oraz zawiera uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Ponadto, Wydział ten jest administratorem ogólnodostępnej dostęp do bazy nieruchomości Gminy Racibórz pn. **Elektroniczny System Informacji Miejskiej ESIM**. System ten służy do pozyskiwania, przetwarzania i udostępniania danych przestrzennych oraz towarzyszących im informacji opisowych o obiektach miasta.

Zgromadzone w systemie informacje podzielone są na następujące moduły:

- plan miasta
- turystyka i rekreacja
- wspieranie rodziny
- planowanie przestrzenne
- wybory
- strefa obywatela, inicjatywa lokalna/budżet obywatelski
- edukacja i kultura
- oferty nieruchomości gminy sprzedaż/wynajem

Poprzez ESIM mieszkańcy Raciborza mogą również dokonywać publicznych zgłoszeń w przypadku zauważenia wymagającego interwencji zjawiska na terenie miasta w następujących kategoriach:

- drogi i chodniki
- wodociągi i kanalizacja
- zieleń
- dzikie wysypiska
- odpady
- oświetlenie
- straż miejska
- uwagi mieszkańców
- inne.

Taki sygnał trafia do weryfikacji, następnie bezpośrednio do odpowiednich służb odpowiadających na zgłoszenie i podejmujących interwencję.

4. Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu

W założeniu zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu zakłada się kontynuację dotychczasowych działań w zakresie obrotu nieruchomościami w zakresie ograniczonym aktualnymi przepisami prawa.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości będą wykorzystane na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

4.1. Grunty

➤ Grunty inwestycyjne

Z jednej strony planuje się powiększyć zasób nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych do sprzedaży, a z drugiej stworzyć pracownikom nowo tworzonych przedsiębiorstw, warunki do zamieszkania na terenie miasta Racibórz.

W tym celu gmina w latach 2020-2023 zamierza nabyć w formie zamiany bądź nabycia ok. 3,33 ha gruntów stanowiących własność prywatną, przeznaczonych pod funkcje gospodarcze, które wraz z nieruchomościami będącymi już jej własnością, zostaną podzielone na działki o oczekiwanym przez inwestorów areale oraz wyposażone w elementy infrastruktury technicznej, w zakresie należącym do obowiązków gminy. Niewykluczone są działania pozyskiwania środków pozabudżetowych na realizację inwestycji budowy infrastruktury technicznej terenów.

Dzięki takim działaniom planuje się przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych o powierzchni ok. 6,19 ha.

W celu efektywnego wykorzystania zbywanych działek inwestycyjnych, w warunkach przetargu narzucane będą terminy zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie Gmina dysponuje gruntami inwestycyjnymi w następujących lokalizacjach:

Tabela nr 1. Grunty inwestycyjne

Lokalizacja	Areał w ha	Ilość działek	Planowany termin sprzedaży	Komentarz
ul. 1 Maja P	3,1339	2	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Gospodarcza P	2,9128	5	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Mikołowska P	2,1024	2	2022/2023	Sprzedaż terenu po skutecznym pozyskaniu prywatnego terenu sąsiedniego, w celu zwiększenia posiadanego areału

ul. Fojcika P	0,7518	7 (kompleks)	2022/2023	Sprzedż terenu po skutecznym pozyskaniu prywatnego terenu sąsiedniego, w celu zwiększenia posiadanego arealu
ul. Bosacka B, S (składy, magazyny)	0,0478	2 (kompleks)	2020/2021	Rozpoczęcie procesu sprzedaży terenu uwarunkowanie wejściem w życie zmiany zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego miasta. Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy
ul. Podmiejska U, R	0,1903	3 (kompleks)	2021/2022	Sprzedż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy
plac Wolności U	0,0210	1	2020	Sprzedż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy
ul. Rudzka US	40,72	3 (kompleks)	2021/2022	Sprzedż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy

➤ **Grunty pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną**

W latach ubiegłych Gmina przygotowała zasób nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w następujących lokalizacjach:

Tabela nr 2. Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Lokalizacja	Areał w ha	Ilość działek	Planowany termin sprzedaży	Komentarz
ul. Koszalińska MN	2,6013	27	2020/2021	Sprzedż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych nabywców
ul. Chorwacka (bis) MN	3,6742	35	2021/2022	Rozpoczęcie procesu sprzedaży terenu uwarunkowane pozyskaniem terenu stanowiącego drogę dojazdową do działek budowlanych, stanowiącą własność prywatną.

				Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych nabywców
ul. Tęczowa MN	0,5318	5	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych nabywców
ul. Mariańska MN	0,4788	5	2021/2022	Rozpoczęcie procesu sprzedaży terenu uwarunkowane zapewnieniu drogi dojazdowej do działek budowlanych. Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych nabywców
ul. Moniuszki MN	0,2550	2	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych nabywców
ul. Brzozowa MN	1,8998	1	2020/2021	Rozpoczęcie procesu sprzedaży terenu uwarunkowanie wejściem w życie zmiany zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego miasta. Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy
ul. Grunwaldzka MW	0,7418	4 (kompleks)	2021/2022	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy. Rozważana zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta
ul. Cecylii - Królewska MN	ok. 0,2000	2	2021/2022	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy.

W celu wykluczenia nabywania terenów budowlanych na cele inwestycyjne, w warunkach przetargu wskazuje się terminy rozpoczęcia (nie krócej niż 2 lata) i zakończenia zabudowy (nie dłużej niż 4 lata), pod rygorem zobowiązania do zapłaty kar umownych.

4.2. Lokale mieszkalne i niemieszkalne

➤ Lokale mieszkalne i niemieszkalne – tryb przetargowy

Sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży odbywać się będzie w drodze przetargu, co zgodne jest z zasadą wynikającą z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.). Aktualnie procesy sprzedaży tych lokali odbywają się w wykonaniu:

- ✓ uchwały Nr XXXVI/542/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Racibórz,
- ✓ uchwały Nr XLVI/745/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Racibórz, z późn.zm.,
- ✓ uchwały Nr XXV/362/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie zasad sprzedaży garaży, stanowiących własność Gminy Racibórz.

Poniższa tabela przedstawia planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w trybie przetargowym.

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne i niemieszkalne do sprzedaży w trybie przetargu

Lokalizacja	Pow. lokalu w m ²	Funkcja lokalu	Planowany termin sprzedaży
ul. Rynek 12/1	260,13	użytkowy	2020/2021
ul. Solna 1/9	47,30	użytkowy	2020
ul. Skłodowskiej-Curie 24/2a	49,35	użytkowy	2020
ul. Kolejowa 19/1	29,27	garażowa	2020
ul. Kolejowa 19/2	14,79	garażowa	2020
ul. Batorego 4/6a	94,61	mieszkalny	2020/2021
ul. Chopina 6/10	73,68	mieszkalny	2020/2021
ul. Kochanowskiego 5/5	72,18	mieszkalny	2020/2021
ul. Kościuszki 40/1	37,12	mieszkalny	2020/2021
ul. Różana 1/9	38,09	mieszkalny	2020/2021
ul. Wojska Polskiego 2/6	143,20	mieszkalny	2021
ul. Skłodowskiej-Curie 14/6	44,08	mieszkalny	2021

ul. Nowa 3/13	19,15	mieszkalny	2020
ul. Nowa 5/6	20,18	mieszkalny	2020
ul. Mariańska 3/6-7	162,99	mieszkalny	2021
ul. Kościuszki 46/1	40,31	mieszkalny	2021
ul. Królewska 4/5	51,39	mieszkalny	2020
ul. Długa 13-15/2	37,84	mieszkalny	2020
ul. Solna 1/7	36,06	mieszkalny	2020
ul. Staszica 6/8	73,31	mieszkalny	2020
ul. Kolejowa 21a/5	121,69	mieszkalny	2021
ul. Zborowa 5a/4	27,23	mieszkalny	2020
ul. Rynek 4/17	32,53	mieszkalny	2020
ul. Skłodowskiej-Curie 20/3	43,64	mieszkalny	2021
ul. Kościuszki 13/13	55,37	mieszkalny	2021
ul. Kolejowa 21a/1	114,87	mieszkalny	2021
ul. Skłodowskiej-Curie 14/3	44,13	mieszkalny	2021
ul. Skłodowskiej-Curie 16/8	44,44	mieszkalny	2021
ul. Skłodowskiej-Curie 14/4	50,00	mieszkalny	2021

➤ Lokale mieszkalne i niemieszkalne – tryb bezprzetargowy

W wykonaniu powołanej uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Racibórz, lokale mieszkalne są również przedmiotem sprzedaży w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 przytoczonej ustawy, w ramach realizacji składanych wniosków najemców w sprawie ich nabycia.

Na mocy obowiązującej uchwały Rady Miasta Racibórz Nr XXXIII/483/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Racibórz z późn.zm., w Gminie Racibórz obowiązują bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży w wysokości:

- ✓ 75 % dla wniosków złożonych w do 31 grudnia 2018 r.
- ✓ 60 % dla wniosków złożonych w terminie 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 r.,
- ✓ 50 % dla wniosków złożonych w terminie 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 r.,
- ✓ 40 % dla wniosków złożonych do 31 grudnia 2021 r.

Celem wprowadzonych bonifikat jest potrzeba zwiększenia wpływów do budżetu miasta w perspektywie założonej na kolejne lata, a także zintensyfikowanie procesu prywatyzacji mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczonego do sprzedaży. Sprzedaż lokali zmniejszy udział nieruchomości gminnych we wspólnotach mieszkaniowych, jednocześnie wpływając na wysokość środków przekazywanych do Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu na fundusze remontowe.

Poniższa tabela przedstawia ilość sprzedanych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym i osiągniętych wpływów z tego tytułu, po zastosowaniu bonifikat.

Tabela nr 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2018-2020

Sprzedaż w latach	Ilość lokali	Dochód w zł po zastosowaniu bonifikat
2018	104	2 599 335,00
2019	146	4 127 936,00
2020 wg stanu na 29.02.	23	738 472,00

Poniższa tabela przedstawia prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach wraz z planowanym dochodem z tego tytułu, przy założeniu, że bonifikaty pozostaną na niezmiennym poziomie.

Tabela nr 5. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2021-2023

Sprzedaż w latach	Ilość lokali	Planowany dochód w zł po zastosowaniu bonifikat
2021	100	4 000 000
2022	60	2 400 000
2023	50	2 000 000

Ponadto, w wykonaniu powołanych odpowiednio uchwał w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych i garaży, stanowiących własność Gminy Racibórz, lokale te są również przedmiotem sprzedaży w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 przytoczonej ustawy, w ramach realizacji składanych wniosków najemców w sprawie ich nabycia.

Dla sprzedaży lokali niemieszkalnych w Gminie Racibórz aktualnie nie przysługują bonifikaty od cen ich sprzedaży.

Poniższa tabela przedstawia ilość sprzedanych lokali niemieszkalnych w trybie bezprzetargowym i osiągniętych wpływów z tego tytułu.

Tabela nr 6. Sprzedaż lokali niemieszkalnych w trybie bezprzetargowym w latach 2018-2020

Sprzedaż w latach	Ilość lokali	Dochód w zł
2018	4	136 864,00
2019	0	0
2020 wg stanu na 29.02.	0	0

Sprzedaż lokali niemieszkalnych w trybie bezprzetargowym, w latach 2021-2023, będzie realizowana w miarę napływu wniosków najemców lokali.

4.3. Nieruchomości zabudowane

Gmina jest również właścicielem nieruchomości zabudowanych. W przypadku gdy stan techniczny budynku jest zły a inwestowanie w jego remont dla potrzeb mieszkaniowego zasobu gminy ekonomicznie nieuzasadnione, nieruchomość przeznaczana jest do sprzedaży w trybie przetargowym.

Poniższa tabela przedstawia ilość sprzedanych nieruchomości zabudowanych w trybie przetargowym i osiągnięte wpływy z tego tytułu.

Tabela nr 7. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie przetargowym w latach 2018-2020

Sprzedaż w latach	Ilość	Dochód w zł
2018	1	221 000
2019	0	0
2020 wg stanu na 29.02.	1	150 800

Poniższa tabela przedstawia planowaną sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie przetargowym.

Tabela nr 8. Nieruchomości zabudowane do sprzedaży w trybie przetargu

Lokalizacja	Planowany termin sprzedaży	Komentarz
ul. Miarki/plac Wolności U	2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Lwowska 9 UP	2020	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Hulczyńska 25 MU	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Sudecka 6 MN	2020/2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Kanałowa 5 MN	2021	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów
ul. Stalowa 7 P	2021/2022	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy
plac Długosza U	2020	Sprzedaż terenu uzależniona od zainteresowania potencjalnego nabywcy

4.4. Udostępnianie nieruchomości z zasobu

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować będzie poprzez m.in. sprzedaż nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd bądź jego wygaszanie, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę, bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Nieruchomości mogą być także obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji, jak również przekazywane nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1445 z późn.zm.), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przewiduje się również możliwości przekazywania nieruchomości w formie darowizn na cele publiczne lub w formie zamian, zarówno ze

Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami.

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2020-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy gruntów, za wyjątkiem takich, dla których położenie zlokalizowane jest wokół przeważających obszarów prywatnych. Zamierzeniem dla takich terenów będzie ich wytypowanie do sprzedaży w trybie publicznych przetargów bądź transakcji zamiennych w celu zwiększenia kompleksów terenowych gminy.

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

W roku 2020 rozpoczęty zostanie proces aktualizacji czynszów z tytułu dzierżaw na cele rolne i nierolne. Dotychczas wysokość stawek czynszów dla dzierżaw nierolnych obowiązują od roku 2008, natomiast dla dzierżaw o przeznaczeniu rolniczym od roku 2006.

Poniższa tabela wskazuje zestawienie dzierżaw na cele rolne i nierolne, w rozbiciu na powierzchnie.

Tabela nr 9. Grunty oddane w dzierżawę na cele rolne i nierolne w roku 2020

Grunty oddane w dzierżawę/cel	Powierzchnia w ha	Komentarz
rolne	260	użytkowane pod uprawy rolne
nierolne	98	grunty pod wodami, ogrody działkowe i tereny różne nieużytkowane rolniczo
Razem:	358	

Każdorazowo decyzja dotycząca sposobu rozdysponowania nieruchomości winna być poprzedzona analizą mającą na celu wybór najwłaściwszej formy (sprzedaż, dzierżawa, użyczenie, użytkowanie, etc.).

W tym celu należy w szczególności przeanalizować:

- ✓ dochód, jaki przyniesie nieruchomość ze sprzedaży/czynszu dzierżawnego w zakładanym okresie,
- ✓ położenie nieruchomości,
- ✓ przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Racibórz,
- ✓ plany rozwoju danego fragmentu miasta,
- ✓ oczekiwania i potrzeby co do sposobu zagospodarowania nieruchomości.

5. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2020-2023 realizowane będzie w związku z wykonywaniem zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, realizacją innych celów publicznych oraz w sytuacji, gdy umożliwi to prawidłowe i racjonalne gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Racibórz w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie gminy na poszczególne lata.

Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Racibórz następować będzie poprzez:

- ✓ zakup nieruchomości, w tym nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych,
- ✓ zamiany nieruchomości,
- ✓ darowizny na rzecz gminy,
- ✓ komunalizację;
- ✓ spadkobranie na rzecz gminy;
- ✓ inne czynności prawne jak pierwokup czy zasiedzenie.

W związku z planowanym poszerzeniem oferty Gminy Racibórz, poprzez przygotowywanie kolejnych terenów inwestycyjnych, przewiduje się możliwość nabywania gruntów od osób prywatnych, które po odpowiednim przygotowaniu (uzbrojenie, budowa dróg dojazdowych), będą mogły być oferowane potencjalnym kontrahentom, zamierzającym do prowadzenia działalności gospodarczej w Raciborzu.

Poniżej przedstawiona tabela wskazuje planowane pozyskanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

Tabela nr 10. Nieruchomości gruntowe planowane do pozyskania do zasobu

Lokalizacja	Areal w ha	Planowany termin nabycia	Komentarz
ścieżka rowerowa Racibórz – Markowice I etap	0,97	2020	Pozyskanie terenu od osób prywatnych w ramach transakcji zamiany
ścieżka rowerowa Racibórz – Markowice II etap	0,19	2020/2021	Pozyskanie terenu od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

ul. Sosnowiecka	0,12	2020	Pozyskanie terenu od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
ul. Chorwacka (bis)	0,71	2020	Pozyskanie terenu od osoby prywatnej w ramach transakcji zamiany
ul. Mikołowska I etap	2,5919	2020/2021	Pozyskanie terenu od osób prywatnych w ramach transakcji zamiany w celu zwiększenia posiadanego w sąsiedztwie areалу
ul. Mikołowska II etap	4,6	2022	Pozyskanie terenu od osób prywatnych w ramach transakcji zamiany w celu zwiększenia posiadanego w sąsiedztwie areалу
ul. Fojcika	0,7425	2021/2022	Pozyskanie terenu od osób prywatnych w ramach transakcji zamiany w celu zwiększenia posiadanego w sąsiedztwie areалу

6. Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy i udostępniania nieruchomości z zasobu

W roku 2019 dochody z tytułu sprzedaży majątku Gminy Racibórz i udostępniania nieruchomości z zasobu, zaplanowano na kwotę **10 760 592,79 zł**.

Na dochód, według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r., który wyniósł **7 953 273,73 zł**, złożyły się następujące wpływy z tytułu:

- ✓ sprzedaży lokali – **3 903 884,42 zł**,
- ✓ sprzedaży nieruchomości zabudowanych – **0 zł**,
- ✓ sprzedaży nieruchomości niezabudowanych – **1 362 379,40 zł**,
- ✓ spłat należności w formie ratalnej za nabycie praw do nieruchomości – **713 635,14 zł**,
- ✓ przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **203 494,92 zł**,
- ✓ wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – **1 031 578,90 zł**,
- ✓ dzierżawy – **419 638,10 zł**,
- ✓ trwałego zarządu, użytkowania i służebności – **68 842,88 zł**,
- ✓ różnych opłat – **55 127,91 zł**,

- ✓ wpływów z różnych dochodów – 151 763,73 zł,
- ✓ pozostałych dochodów – 42 928,33zł.

W roku 2020 dochody z tytułu sprzedaży majątku Gminy Racibórz i udostępniania nieruchomości z zasobu, zaplanowano na wyższym poziomie niż w roku ubiegłym, przyjmując kwotę do uzyskania w wysokości **14 982 000 zł.**

Na planowany dochód składają się wpływy z tytułu:

- ✓ sprzedaży lokali – 6 435 000 zł,
- ✓ sprzedaży nieruchomości zabudowanych – 1 820 000 zł,
- ✓ sprzedaży nieruchomości niezabudowanych – 4 300 000 zł,
- ✓ przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 800 000 zł,
- ✓ wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – 900 000 zł,
- ✓ dzierżawy – 300 000 zł,
- ✓ trwałego zarządu, użytkowania i służebności – 60 000 zł,
- ✓ różnych opłat – 337 000 zł,
- ✓ pozostałych odsetek – 30 000 zł.

W latach kolejnych przewiduje się dochody z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zbliżone do planowanych na rok 2020. Ewentualny wzrost bądź spadek dochodów gminy zależny będzie w głównej mierze od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości i skuteczności sfinalizowania transakcji kupna-sprzedaży, jak również od osiągniętych wpłat z tytułu czynszów dzierżawnych po planowanej aktualizacji stawek. Zróżnicowany może być również dochód z tytułu przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, chociażby na skutek dokonywanych przez właścicieli gruntów wpłat jednorazowych należnych opłat za pozostały okres do spłaty.

7. Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Racibórz.

W roku 2020 zostały zabezpieczone środki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości na następujące wydatki:

- ✓ zakup usług pozostałych – 235 000,00 zł,
- ✓ wynagrodzenia bezosobowe – 10 000,00 zł,

- ✓ wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych, w tym pozyskiwanie nieruchomości na rzecz gminy – 700 000 zł,
- ✓ opłaty na rzecz budżetu państwa – 10 000,00 zł,
- ✓ kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych – 5 000,00 zł,
- ✓ koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 20 000,00 zł,
- ✓ różne opłaty i składki – 150 000,00 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania planu wykorzystania gminnego zasobu, wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu winny się utrzymywać na poziomie podobnym do wydatków zaplanowanych w roku 2020. O ile transakcje pozyskiwania nieruchomości skutecznie zostaną sfinalizowane w drodze zamian, a nie wskutek pozyskiwania terenów po ustalonych między stronami cenach transakcyjnych zakupu, wydatki te planowane będą w ramach budżetu na poszczególne lata, z uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych Miasta.

8. Prognoza zagospodarowania nieruchomości z zasobu

Gmina Racibórz 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 jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy.

W latach 2020-2023 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Racibórz następujących czynności:

- określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania – określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi,
- systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności Gminy Racibórz do nieruchomości w przypadku bezumownego korzystania przez podmioty trzecie,
- przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele publiczne bądź do sprzedaży,

- regulacje zaszłych i bieżących służebności przesyłu, w zakresie urządzeń przesyłowych: elektroenergetycznych, gazociągowych, ciepłowniczych i wodociągowych,
- regulacje stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi publiczne,
- przeprowadzanie analizy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z realizacją inwestycji miejskich,
- bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu,
- przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych, w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości:
 - ✓ o stwierdzenie nabycia spadku,
 - ✓ o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
 - ✓ o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi wieczystej,
- w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

Gospodarka nieruchomościami gminnymi w 2020 r. po wprowadzeniu nowych uregulowań prawnych (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, bonifikaty)

1. Istota użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego jest jednym z praw rzeczowych uregulowanym przede wszystkim w Kodeksie Cywilnym – Księga Druga – Własność i inne prawa rzeczowe oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn.zm.). Jest to prawo o specyficznej konstrukcji, którego zakres mieści się pomiędzy własnością, a ograniczonymi prawami rzeczowymi, przy czym zdecydowanie bliżej mu do prawa własności.

Istota prawa użytkowania wieczystego została określona w art. 232 kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim grunty, które stanowią własność Skarbu Państwa, bądź jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych i osób prawnych. Przepis ten jasno wskazuje, kto i komu może oddawać grunty w użytkowanie wieczyste. Jedynie Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki mogą oddawać grunty w użytkowanie wieczyste, natomiast użytkownikiem wieczystym mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, w tym również Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego. Dodatkowo w pewnych przypadkach wynikających z przepisów szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste odbywa się na podstawie pisemnej, notarialnej umowy, w której określony jest okres użytkowania wieczystego, zależny od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste oraz powinien być w niej określony sposób korzystania z nieruchomości.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Jest to wpis o charakterze konstytutywnym, co oznacza, że dopiero od chwili wpisu wywodzone są skutki prawne. Ponadto w księdze wieczystej podlegają ujawnieniu postanowienia umowy o oddanie w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z danej nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste gruntu jest prawem terminowym, a jego okres, co do zasady wynosi 99 lat, jednakże w wyjątkowych wypadkach, kiedy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga tak długiego okresu, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, jednak nie mniejszy niż **40 lat**.

Wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego następuje wraz z upływem okresu, który został ustalony w umowie lub poprzez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego bez względu na przyczynę, wiąże się z koniecznością wypłaty wynagrodzenia użytkownikowi wieczystemu za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia.

Rozwiązanie umowy o użytkowanie wieczyste może nastąpić przed upływem okresu, na jaki grunt został oddany w przypadku, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia.

Użytkowanie wieczyste jest prawem odpłatnym. W zamian za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wnoszona jest przez użytkownika wieczystego jednorazowa pierwsza opłata oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, określone w umowie. Opłata pierwsza ustalana jest według **stawki od 15% do 25%** od ceny nieruchomości gruntowej, która ustalana jest na podstawie jej wartości.

Opłaty roczne, wnoszone są przez cały okres trwania użytkowania wieczystego, do dnia 31 marca każdego roku. Wysokość opłaty zależna jest od ceny nieruchomości gruntowej oraz stawki procentowej, uzależnionej od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana.

Podsumowując, powyżej zostały zawarte podstawowe przepisy prawne dotyczące prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Niemniej jednak jest to jedno z praw rzeczowych, które posiada szeroki zakres regulacji. Powyżej zostały przedstawione podstawowe zagadnienia dotyczące tego, w jaki sposób powstaje, ile trwa, w jaki sposób się kończy oraz jakie opłaty wnoszone są z tytułu użytkowania wieczystego.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Jeśli chodzi o omawiane użytkowanie wieczyste, 2019 był rokiem wielkich zmian. Od 1 stycznia 2019 r. na mocy prawa ta forma użytkowania wieczystego gruntów znikła z obrotu prawnego, a dotychczasowi użytkownicy wieczystości działek stali się ich właścicielami.

Procesem przekształceniowym w całej Polsce objętych zostało ok. 2,5 mln. użytkowników wieczystych i do nadal budzi wiele wątpliwości.

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 139) z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów.

Grunty zabudowane na cele mieszkaniowe zostały skatalogowane w powołanej ustawie jako nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- **mieszkalnymi jednorodziennymi, lub,**
- **mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub,**
- **o których mowa powyżej, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.**

Choć przekształcenie dokonało się z mocy prawa, a więc niejako automatycznie, właściciele budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych musieli przygotować się na pewne formalności i opłaty.

2.1. Tryb postępowania i opłaty w procesie przekształcenia praw

Jako podstawę do ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków ustawodawca wskazał zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane odpowiednio przez właściwy organ: wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa – w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Właściwy organ zobowiązany został do wydania zaświadczeń:

- **z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, tj. od 1 stycznia 2019 r., albo,**

- na wniosek właściciela – w terminie 4 miesiące od dnia otrzymania wniosku, albo,
- na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Wydane zaświadczenia stanowią podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości. Właściwy Sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księgach wieczystych.

Z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu zobowiązany został do ponoszenia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu **opłaty przekształceniowej**. Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, tj. w dniu 1 stycznia 2019 r.

Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 65 z późn.zm.) tj. przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków.

Waloryzacji opłaty właściwy organ dokonuje z urzędu albo na wniosek właściciela nieruchomości, nie częściej niż raz na 3 lata od dnia dokonania ostatniej waloryzacji.

- Opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku.
- Opłatę należną za rok 2019 wnosi się w terminie do dnia 29 lutego 2020 r.
- Opłata jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, tj. od 1 stycznia 2019 r.

2.2. Proces wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie praw z mocy prawa

W Gminie Racibórz procesem wydawania zaświadczeń potwierdzających, przekształcenie z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 2019 r., prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, objętych zostało **ok. 7 100 użytkowników wieczystych** spełniających wymogi ustawowe, w tym:

- użytkownicy wiczyści będący właścicielami lokali mieszkalnych z zasobu gminy, w budynkach wielorodzinnych,
- użytkownicy wiczyści będący właścicielami lokali mieszkalnych z zasobu spółdzielni mieszkaniowych, w budynkach wielorodzinnych,
- użytkownicy wiczyści będący właścicielami pozostałych nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodziennymi.

Ustawodawca określił 12-miesięczny termin do wydania z urzędu zaświadczenia, licząc od dnia przekształcenia tj. od 1 stycznia 2019 r.

Do dnia 31 grudnia 2019 r. gmina **wydała ok. 6250** przedmiotowych zaświadczeń, natomiast wg stanu na 29 lutego 2020 r. kolejnych **ok. 500 zaświadczeń**. Do zakończenia procesu ich wydawania pozostało **ok. 350**.

Pomimo, iż ustawodawca wskazał roczny termin do wydania przez właściwy organ zaświadczeń potwierdzających przekształcenie praw, wiele gmin w Polsce pomimo dużych nakładów pracy, nie zdołało w wyznaczony terminie wydać żądanych zaświadczeń i powiadomić dotychczasowych użytkowników wiczystych o przekształceniu praw z mocy prawa. Przypomnieć należy, iż procesem tym objętych zostało ok. 2,5 mln użytkowników w całej Polsce. Pomimo, dokonywanych po drodze zmian w przedmiotowej ustawie, ustawodawca nie wydłużył wyznaczonego terminu.

W skali Polski, procentowo najmniej zaświadczeń wydało miasto Katowice – 69% , ale z największymi trudnościami zmagало się miasto Warszawa – pozostało 60% do wydania zaświadczeń, które miało najwięcej użytkowników wiczystych ze wszystkich miast w Polsce, tj. około 450 tysięcy. Jednak stolica, mimo sporych zaległości, zamierza zakończyć przekształcenia do połowy 2020 r., Miasto Katowice zakłada koniec tego procesu na 2021 r.*

** źródło: Dziennik Gazeta prawna, 20.12.2019*

Zarówno w dużych miastach jak i w mniejszych, w tym i w mieście Racibórz, które nie dochowały ustawowego terminu, przyczynę opóźnienia wyjaśniano koniecznością dokonywania w I półroczu 2019 r. wszelkich prostowań, niejasności i uchybień ustawodawcy, które uniemożliwiały prawidłową realizację ustawy. Zmiany były spowodowane licznymi problemami, zgłaszanymi zarówno przez urzędników, jak i przez samych beneficjentów ustawy. Przed wydaniem zaświadczeń urzędnicy musieli podjąć wiele czynności, by sprawdzić, czy dana nieruchomość spełnia

ustawowe przesłanki przekształcenia, m.in. poprzez weryfikację jej stanu prawnego i faktycznego. Sporo urzędników zgłaszało zbyt małą ilość osób zatrudnionych/oddelegowanych do przeprowadzenia procesów przekształceniowych, niejednokrotnie wskazując na pracę w godzinach nadliczbowych.

Urzednicy w mieście Racibórz tak samo zetknęli się z wyżej wskazanymi przyczynami nie wywiązania się z ustawowym terminem. Tutaj również oprócz konieczności dokonania szeregu czynności poprzedzających wydanie zaświadczeń, nie została zwiększona dodatkowym zatrudnieniem kadra pracowników do tak dużej skali pracy z tym związanej. Wydział prowadzący merytorycznie procesy przekształceniowe, od początku roku 2019 niezmienną ilością tj. jednoosobowym stanowiskiem pracy wdrażał ustawowe wymogi.

Częściowym rozwiązaniem stało się rozdzielenie pracy na kilka pozostałych pracowników wydziału merytorycznego, jak i pomocy innego wydziału w strukturach urzędu, w ramach prac w godzinach nadliczbowych. Pomimo jednak całorocznego zaangażowania zespołu osób, proces przekształceniowy nie zakończył się w terminie. Jego zakończenie winno dobiec końca z początkiem II kwartału 2020 r.

Tabela przedstawiona poniżej obrazuje ilość użytkowników wieczystych objętych procesem przekształcenia i skalę procentową zakończonych procesów przekształcenia praw (wydanych zaświadczeń) w wybranych miastach woj. śląskiego.

Tabela nr 11. Szacunkowa ilość użytkowników wieczystych objętych przekształceniem praw według stanu na 31 grudnia 2019 r.

Położenie miasta	Szacunkowa ilość użytkowników wieczystych objętych przekształceniem	Skala wydanych zaświadczeń potwierdzających przekształcenie praw	Przewidywany termin zakończenia procesu wydawania zaświadczeń
Racibórz	7 100	88%	II kwartał 2020 r.
Wodzisław Śląski	2 600	100%	-
Rybnik	6 600	100%	-
Pszów	289	100%	-

Kędzierzyn-Koźle	6 000	50%	II kwartał 2020 r.
Żory	6 500	100%	-
Gliwice	26 000	98%	I/II kwartał 2020 r.

2.3. Użytkowanie wieczyste a sprzedaż mieszkań

Należy również wspomnieć, iż przekształcenie użytkowania wieczystego we własność wzbudziło także wątpliwości związane ze sprzedażą mieszkań od roku 2019. Od momentu obowiązywania omawianej ustawy przekształceniowej, przez dłuższy czas nie było jasne, jak nowo uzyskana własność gruntu pod budynkami mieszkalnymi wpłynie na kupno i sprzedaż nieruchomości. Jeszcze w grudniu 2018 r. Krajowa Rada Notarialna twierdziła, że przy zbywaniu nieruchomości położonych na uwłaszczonej gruncie notariusze będą wymagać zaświadczenia o przekształceniu. Byłaby to poważna przeszkoda w obrocie nieruchomościami – nawet w trybie przyspieszonym właściciel takiego lokalu musiałby czekać na zaświadczenie od 30 dni do 4 miesięcy.

Jednakże w styczniu 2019 r. Krajowa Rada Notarialna po przeprowadzeniu konsultacji i analizy, stwierdziła, iż do dokumentowania w formie aktów notarialnych umów zbycia lokali stanowiących odrębną nieruchomość, nie jest konieczne uprzednie wydanie zaświadczeń. Oznaczało to, że zaświadczenia nie będą wymagane przy sprzedaży mieszkań z udziałem notariusza. Zgodnie jednak z radą Krajowej Rady Notarialnej Notariusze w treści umowy kupna-sprzedaży stosują odpowiedni zapis pouczający strony transakcji, że grunt pod nieruchomością mógł zostać uwłaszczony.

Należy jednak wskazać, że różne kwestie prawne związane z wejściem w życie nowych przepisów przekształceniowych mogą jeszcze ulegać zmianom.

3. Bonifikaty z tytułu przekształcenia praw do nieruchomości

Ustawodawca wskazał, iż właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, lub spółdzielniom **mieszaniowym bonifikaty od opłaty przekształceniowej za dany rok**, w odniesieniu do gruntów stanowiących własność:

- Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia Wojewody,
- jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku.

Również, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie praw w stosunku do gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ uzyskał legitymację do podjęcia stosownej uchwały właściwej rady.

Z inicjatywy Rady Miasta Racibórz w IV kwartale 2019 r. pod obrady sesji został dwukrotnie przedłożony projekt uchwały w sprawie określenia stawek procentowych bonifikat od opłat jednorazowych. Uchwała ta nie została podjęta.

Poniżej przedstawiona tabela obrazuje podjęte przez rady gmin uchwały o zastosowaniu wysokości stawek procentowych bonifikat w wybranych miastach woj. śląskiego.

Tabela nr 12. Podjęte w roku 2019 przez rady gmin uchwały o zastosowaniu bonifikat od opłat jednorazowych

Położenie miasta	Wysokość bonifikaty od opłaty jednorazowej w %, z wyłączeniem bonifikat określonych w art. 9a ustawy
Racibórz	brak
Wodzisław Śląski	60% - 2019 r. 50% - 2020 r. lata następne – 0%
Rybnik	brak
Pszów	brak
Kędzierzyn-Koźle	60% - 2019 r. 60% - 2020 r. 40% – 2021 r. 30% - 2022 r. 20% - 2023 r. 10% - 2024 r.
Zory	60% - 2019 r. 50% - 2020 r. 40% – 2021 r. 30% - 2022 r. 20% - 2023 r. 10% - 2024 r.
Gliwice	brak

3.1. Bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W dniu 16 lipca 2019 r. na mocy zmiany ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, w omawianej ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. ustawodawca wprowadził z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r. **bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99 % dla:**

- **osób, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osób, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowym tych osób,**
 - **członków rodzin wielodzietnych,**
 - **inwalidów wojennym i wojskowym,**
 - **komatantów oraz ofiar represji wojennych i okresu powojennego,**
 - **świadczeniobiorców do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu lub ich opiekunów prawnych,**
- będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

Poniższa tabela przedstawia ilość dokonanych naliczeń opłat jednorazowych i osiągniętego dochodu w Gminie Racibórz.

Tabela nr 13. Opłaty jednorazowe z tytułu przekształcenia praw według stanu na luty 2020 r.

Opłata przekształceniowa	Ilość zrealizowanych wniosków	Dochód w zł	Komentarz
opłata jednorazowa bez bonifikaty	469	240 000	Podany dochód jest szacunkowy, z uwagi na brak zakończonego procesu księgowania wpływów
opłata jednorazowa z bonifikatą 99%	396	5 100	510 000 zł – 100% należności, po udzielonej bonifikacie – dochód 5 100 zł

			Podany dochód jest szacunkowy, z uwagi na brak zakończonego procesu księgowania wpływów
Razem:	865	245 100	

3.2. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego

W roku 2019 wysokość wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe wyniosła **203 494,92 zł**, natomiast wysokość dochodów z opłat za użytkowanie wieczyste w stosunku do pozostałych nieruchomości wyniosła **1 031 578,90 zł**.

Na niski dochód w roku 2019 z tytułu przekształcenia praw miała sytuacja braku ustawowego obowiązku zapłaty rocznej opłaty przekształceniowej. Termin na wpłatę pierwszej opłaty przekształceniowej za rok 2019 ustawodawca wyznaczył bowiem do 29 lutego 2020 r., a za każdy kolejny rok (do okresu 20 lat) w terminie do 31 marca danego roku.

W roku 2018 tj. w roku poprzedzającym wprowadzenie zmian dotyczących prawa użytkowania wieczystego, dochód z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wyniósł **1 603 398 zł**.

W planie budżetu na rok 2020 zaplanowano uzyskanie dochodu z tytułu:

- ✓ przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – **800 000 zł**,
- ✓ wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – **900 000 zł**.

W roku 2020 i w kolejnych latach nastąpi zmniejszenie wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów przy jednoczesnym zwiększeniu dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Dodatkowo właścicielowi gruntu, w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty, przysługuje prawo zgłoszenia gminie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa), co również będzie miało wpływ na uzyskiwane wpływy do budżetu w poszczególnych latach.

Przyjmuje się, że w perspektywie 20 lat nastąpi zmniejszenie tych wpływów o ok. 50-60%. Zakłada się, że co najwyżej 30% użytkowników wieczystych skorzysta z możliwości spłaty jednorazowej.

W roku 2020 nie planuje się aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Racibórz, które nie zostały objęte ustawowym przekształceniem w prawo własności. W przypadku zaobserwowania dalszego wzrostu wartości nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, do rozważenia pozostanie przeprowadzenie aktualizacji.

Ostatnia aktualizacja opłat dla gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste została przeprowadzona w Gminie Racibórz **w roku 2012**. Aktualizacja odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn.zm) **nie częściej niż raz na 3 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.