



Burmistrz Orzysza
Zbigniew Włodkowski

14.03.2024
Komisja Gospodarczo-
Orzysz

WIG.6810.7.2024.KOW

RADA MIEJSKA Orzysz, 12.03.2024 r.
W PŁYNNYCH

Dnia: 12. 03. 2024

Ilość załączników.....

Podpis.....

Komisja Gospodarczo – Finansowa
Inwestycji oraz Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Orzyszu

W odpowiedzi na pismo WRM.0012.3.03.2024.JDR z dnia 07 marca 2024 r.,
w załączeniu przestawiam informację pt. „Gospodarowanie mieniem gminnym,
Gospodarowanie nieruchomościami”.

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Włodkowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Sprawę prowadzi:

K. Owczarek – 600 902 890



GMINA
FAIR PLAY

Urząd Miejski w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz
tel. (0-87) 30 70 940, fax. (0-87) 30 70 950, e-mail: um@orzysz.pl, www.orzysz.pl

Gospodarowanie mieniem gminnym Gospodarka nieruchomościami

Gospodarka nieruchomościami – podejmowanie działań i procedur związanych z zarządzaniem, rozporządzaniem i posiadaniem nieruchomości. W literaturze jednak istnieje wiele różnych definicji. Jedną z nich, która szerzej określa to pojęcie jest "proces zbliżony do ekonomicznego ujęcia zarządzania, który zakłada wyznaczanie określonych celów i osiągania ich za pomocą odpowiednich środków". W Polsce normy gospodarowania nieruchomościami zawarte są w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady m.in. gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

Jeśli chodzi o pojęcie nieruchomości, ustawa definiuje nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Definicja ta jest podobna do definicji legalnej nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 2023, poz. 1610 ze zm.), zgodnie z którą są to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Czynności składające się na gospodarowanie nieruchomościami samorządowymi można podzielić na czynności faktyczne i prawne. W odniesieniu do czynności faktycznych można przykładowo wymienić: zapewnienie wyceny nieruchomości, przygotowywanie opracowań geodezyjnych i projektowych, wyposażanie w urządzenia infrastruktury technicznej, współpraca z innymi organami, które gospodarują nieruchomościami samorządowymi i skarbowymi.

Jeśli chodzi o czynności prawne, to niewątpliwie taki charakter mają działania określone jako zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

Zbywanie i nabywanie nieruchomości zostało zdefiniowane jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje: przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Czynnościami przenoszącymi własność nieruchomości są w szczególności: umowy sprzedaży, darowizny, zamiany, a także wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki handlowej. Inne czynności prawne podejmowane w procesie gospodarowania nieruchomościami gminnymi to np. dokonywanie podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, wywłaszczanie nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości, oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Nieruchomości mogą być również zbywane w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) są zbywane na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu:
 - a) przysługuje im roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
 - b) są poprzednimi właścicielami zbywanej nieruchomości pozbawionymi prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercami, jeżeli złożą wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa

w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

- c) są najemcami lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) są zbywane na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) mają stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) są zbywane na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) są zbywane na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana 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, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) są zbywane na rzecz podmiotów - Przedstawicielstwom dyplomatycznym lub urzędom konsularnym państw obcych oraz innym przedstawicielstwom i instytucjom zrównanym z nimi w zakresie przywilejów i immunitetów na podstawie ustaw, umów międzynarodowych lub powszechnie obowiązujących zwyczajów międzynarodowych nieruchomości Skarbu Państwa mogą być, na zasadzie wzajemności, zbywane lub oddawane w użytkowanie, dzierżawę lub najem.
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1484);
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2021 r. poz. 1836 oraz z 2022 r. poz. 1261);

- 16) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846);
- 17) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie infrastruktury dostępowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. z 2021 r. poz. 1644);
- 18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 19) jest zbywana na rzecz Spółki Celowej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079, 1390 i 1846);
- 20) jest sprzedawana finansującemu wybranemu w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710, 1812, 1933 i 2185), z równoczesnym zawarciem umowy leasingu, na mocy której finansujący nieodwołalnie zobowiązuje się przenieść na zbywcę albo podmiot wskazany przez zbywcę własność tej nieruchomości po upływie oznaczonego w umowie czasu trwania leasingu, zapłacie ostatniej raty albo w razie rozwiązania umowy leasingu z innych przyczyn;
- 21) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku realizowanej na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 - Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku (Dz. U. z 2021 r. poz. 1280);
- 22) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy portu zewnętrznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 sierpnia 2019 r. o inwestycjach w zakresie budowy portów zewnętrznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1635);
- 23) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycje w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o inwestycjach w zakresie budowy strzelnic realizowanych przez uczelnie (Dz. U. poz. 1906).

Rada, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, może podjąć uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

W skład składników mienia komunalnego Gminy Orzysz wchodzi grunty tworzące zasób gruntów zabudowanych i niezabudowanych, grunty oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych i prawnych.

Stan mienia komunalnego Gminy Orzysz na dzień 31.12.2023 r. wynosi:

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących własność gminy 785,00 ha, tym;

1. gminny zasób nieruchomości stanowi 701,00 ha,
2. grunty oddane w użytkowanie wieczyste 81,00 ha.

Wartość mienia komunalnego gminy wynosi 123 512 450,76 zł.

Nieruchomości tworzące gminny zasób nieruchomości stanowią grunty w rozbiciu na użytki:

- użytki rolne w tym tereny niezurbanizowane 178,00 ha,
- leśne i zadrzewione: 73,00 ha,
- zabudowane, zurbanizowane: 85,00 ha,
- drogi: 347,00 ha,
- tereny różne: 18,00 ha.

Grunty przekazane w użytkowanie:

1. Grunty przekazane w użyczenie: 24,8496 ha.
2. Grunty przekazane w trwałą zarząd dla jednostek organizacyjnych i na rzecz spółek z udziałem gminy: 13,6811 ha.
3. Grunty przekazane w zarządzanie dla jednostek organizacyjnych i na rzecz spółek z udziałem gminy – cmentarze o pow. 6,5199 ha.
4. Cmentarze nieczynne – 13,7000 ha.
5. Grunty wydierżawione w ilości 42,3552 ha, w tym:
 - na cele rolne do 1 ha – 10,3714 ha,
 - na cele rolne powyżej 1 ha – 27,2292 ha,
 - na cele handlowe i usługowe – 0,7212 ha,
 - na cele letniskowe, rekreacyjne i związane z urządzeniem plaży – 0,1573 ha,
 - na cele związane z urządzeniem plaży i obozowiska – 0,3000 ha,
 - pod garażami, budowlami i budynkami gospodarczymi – 0,1745 ha,
 - pod kioskami, pawilonami handlowymi i usługowymi – 0,2464 ha,
 - z przeznaczeniem na tablice reklamowe – 0,0005 ha,
 - z przeznaczeniem na ustawienie kontenerów na śmieci – 0,0275 ha
 - z przeznaczeniem na działalność rekreacyjno – wypoczynkową, usługową i prowadzenie ogólnodostępnej plaży – 2,5228ha
 - na cele statutowe LGD „Mazurskie Morze” – 0,6044 ha.
6. Pozostałe grunty zasobu gminnego to nieruchomości znajdujące się w bezpośrednim zarządzie gminy to są nieruchomości:
 - a) drogi: 347,00 ha,
 - b) grunty leśne i zadrzewione: 73,00 ha,
 - c) tereny różne, nieużytki, użytki kopalne, tereny rekreacyjno - wypoczynkowe: 18,00 ha,
 - d) grunty zabudowane i zurbanizowane: 85,00 ha,
 - e) grunty rolne, w tym grunty niezurbanizowane: 76,8942 ha.

Składnikiem mienia komunalnego są budynki i obiekty:

1. budynki mieszkalne na terenie miasta 77 szt., w tym:
 - a) budynki, w których związane są wspólnoty mieszkaniowe 74 szt.
 - b) lokale gminne w tych budynkach 266 szt.
2. budynki mieszkalne na terenie wiejskim 14 szt., w tym:
 - a) budynki, w których związane są wspólnoty mieszkaniowe 2 szt.
 - b) lokale gminne w tych budynkach - 14 szt.
3. budynki gospodarcze i garażowe:
 - c) lokale gospodarcze na terenie miasta - 317 szt.
 - d) budynki garażowe na terenie miasta – 32 szt.
 - e) budynki gospodarcze na terenie wiejskim - 15 szt.
 - f) budynku garażowe na terenie wiejskim - 3 szt.
4. obiekty użyteczności publicznej:
 - g) obiektów kulturalnych 20, w tym w 5-ciu obiektach znajdują się remizy strażackie

- h) 4 remizy strażackie,
- i) 1 obiekt służby zdrowia,
- j) 3 zespoły szkolno – przedszkolne wraz z obiektami towarzyszącymi,
- k) 1 biurowiec administracyjny gminy,
- l) 1 Hala Widowiskowo – Sportowa.

Cała substancja mieszkaniowa na terenie miasta i terenie wiejskim wraz z zabudową gospodarczą, przekazana jest w administrowanie podmiotowi zewnętrznemu – Administrator Sp. z o.o., Oddział w Giżycku, która prowadzi remonty budynków komunalnych oraz windykację należności.

Infrastruktura komunalna administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Orzyszu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w skład, której wchodzi: ciepłownia wraz z sieciami na terenie miasta Orzysz, stacja uzdatniania wody, oczyszczalnia ścieków wraz z obiektami towarzyszącymi, zrekultywowane wysypisko śmieci, liczna sieć wodociągowa i kanalizacyjna wraz obiektami na terenie miasta i terenie wiejskim, 3 cmentarze komunalne w tym 1 na terenie wiejskim.

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Orzyszu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w skład, której wniesiony jest majątek gminy w postaci działek, obiektów budowlanych i urządzeń zajmuje się:

- zbiorowym dostarczaniem wody
- odprowadzaniem ścieków,
- dostawą energii cieplnej i ciepłej wody na terenie miasta.

Udział Gminy Orzysz w spółce gminy wynosi 8 351 166,52 zł.

Gmina Orzysz jest członkiem również Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o. Jest to spółka „not for profit” budująca mieszkania społeczne, które są przeznaczone dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania, dysponujących środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Gmina Orzysz przekazała aportem na rzecz SIM KZN Warmia i Mazury działkę o nr geod. 204/40 o pow. 0,4486 ha położoną w m. Orzysz, przy ul. Ełckiej z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego, w skład którego będzie wchodziło 36 mieszkań. W chwili obecnej spółka uzyskała pozwolenia na budowę i jeszcze w tym roku zostanie rozpoczęta budowa.

Udział Gminy Orzysz w SIM KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o. wynosi 5 692 452,78 zł.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. uzyskano dochody:

Dział 700 rozdział 70005

§ 0770 Sprzedaż mienia komunalnego na plan 2 000 000,00 zł uzyskano dochód – 1 737 988,95 zł, w tym sprzedano:

- a) 30 lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- b) 2 pomieszczenie garażowe na rzecz najemców,
- c) 1 budynek gospodarczy na rzecz dzierżawców,
- d) 1 budynek mieszkalny w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- e) 7 działek pod zabudowę jednorodzinną w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- f) 4 działki w formie przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli sąsiednich nieruchomości;

- g) 3 działki w formie bezprzetargowej na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- h) 8 działek pod budynkiem garażowym stanowiącym własność osób fizycznych - w formie bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- i) 1 działka w formie zamiany z dopłatą,
- j) 1 lokal mieszkalny w formie przetargu ustnego ograniczonego.

§ 0470 – wpływy z opłat za trwałe zarząd

Wpływy z tytułu trwałego zarządu na plan 520,57 zł uzyskano dochód 488,03 zł.

§ 550 - wpływy za użytkowanie wieczyste:

Opłaty za użytkowanie wieczyste na plan 4 000,00 zł uzyskano dochód 4 380,22 zł.

§ 0760 - wpływy za przekształcenie użytkowania wieczystego:

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność na wniosek osób posiadających to prawo na plan 1 500,00 zł uzyskano dochód 522,28 zł.

Przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności - 1 nieruchomość zabudowaną budynkiem garażowym.

§ 0750 - wpływy za dzierżawę i najem nieruchomości będących własnością Gminy Orzysz

Najem i dzierżawa mienia komunalnego na plan 220 640,85 zł uzyskano dochód 216 459,06 zł.

W 2024 r. z tytułu zagospodarowania mienia komunalnego planuje się otrzymać dochody:

1. Sprzedaż mienia komunalnego: 2 000 000,00 zł,
2. Najem i dzierżawa: 240 000,00 zł,
3. Dochody z tytułu użytkowania wieczystego: 4 500,00 zł,
4. Wpływy z tytułu trwałego zarządu: 600,00 zł,
5. Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność: 500,00 zł.

Wydatki związane z obsługą majątku gminy i przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży wynoszą:

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wydano:

Dział 700 rozdział 70005

§ 4300 – zakup usług - wycena nieruchomości i lokali gminnych oraz ogłoszenia w prasie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

na plan 42 000,00 zł wykonano 41 878,87 zł.

§ 4430 - różne opłaty i składki opłaty - opłaty sądowe, wyrisy i wypisy z rejestru gruntów

na plan 19 000,00 zł wykonano 13 158,70 zł.

Dział 710 rozdział 71012

§ 4300 - prace geodezyjne i kartograficzne na nieruchomościach gminnych w celu przygotowania dokumentacji nieruchomości do sprzedaży – podziały i połączenia działek, wznowienie i okazanie granic - na plan 50 600,00 zł wykonano 38 780,00 zł.

Dział 700 rozdział 70095

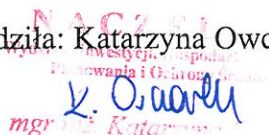
§ 4300 - zakup usług pozostałych – opłacenie czynszów dzierżawnych za nieruchomości dzierżawione od Nadleśnictw,

na plan 4 750,00 zł wykonano 4 625,58 zł.

§ 6230 - Dotacje celowe z budżetu na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji i zakupów inwestycyjnych jednostek nie zaliczanych do sektora finansów publicznych – dofinansowanie działalności wspomagających rozwój wspólnot i działalności lokalnej – „Wspólne podwórko 2023”

Na plan 50 000,00 zł wykonano 50 000,00 zł.

Sporządziła: Katarzyna Owczarek


mgr inż. Katarzyna Owczarek


BURMISTRZ
mgr Zbigniew Włodkowski

