

Informacja o stanie mienia komunalnego i o gminnym zasobie nieruchomości

Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do gminy. Sposoby nabycia mienia komunalnego regulują głównie przepisy ustawy o samorządzie gminnym, przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz Kodeks cywilny.

Formy gospodarowania mieniem szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeks cywilny.

Zgodnie z w/w ustawą o gospodarce gruntami z zastrzeżeniami wynikającymi z innych ustaw, mienie stanowiące własność gminy może być przedmiotem:

- sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, darowizny, wnoszenia aportem do spółki,
- obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- rozdysponowania umowami najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu,
- oddawane w trwałe zarząd, użytkowanie.

Gmina może rozporządzać mieniem gminnym, w formach prawem przewidzianych, co do którego uregulowany jest stan prawny, czyli mieniem które ma urządzone księgi wieczyste z wpisem prawa własności na rzecz gminy.

MIENIE GMINY W GMINNYM ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 24 i art. 25 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,
- na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych mogą być wykorzystywane gminne zasoby nieruchomości,
- podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta,
- gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności:
 - > ewidencjonowania nieruchomości,
 - > zapewnienia wyceny tych nieruchomości,
 - > sporządzania planu wykorzystania zasobu,
 - > zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - > naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
 - > współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
 - > zbywania oraz nabywania, za zgodą rady gminy, nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - > wydzierżawiania, wynajmu i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowy zawierane na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymagają zgody rady gminy,

- > podejmowania czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, w sprawach o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej,
- > składania wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszej informacji w skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi nieruchomości:

- o pow. 172,1738 ha stanowiące własność Gminy Miasta Redy,
 - o pow. 0,0079 ha w użytkowaniu wieczystym na prawie własności Skarbu Państwa
 - o pow. 0,7942 ha na podstawie umowy użyczenia
- co daje łącznie:

172,9759 ha.

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

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

lp.	powierzchnia w ha	opis: wykorzystania, funkcja, przeznaczenie
1.	19,6270	- tereny zieleni parkowej, zieleń leśna, zieleń w otulinie rzeki Redy tereny zieleni z ciągami pieszymi, z placami zabaw - załącznik nr 1
2.	1,6706	- tereny pod infrastrukturę techniczną - załącznik nr 2
3.	1,8517	oraz udział 833/1000 w powierzchni 0,2804 ha - zabudowane komunalnymi budynkami z lokalami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi dla potrzeb najemców - załącznik nr 3
4.	23,5752	- nieruchomości w trwałym zarządzie i w posiadaniu samorządowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w bezpłatnym użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców, wykorzystywane na cele użyteczności publicznej - załącznik nr 4
5.	24,1592	- nieruchomości do wykorzystania i zagospodarowania, w tym: nieruchomości niezabudowane i nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi w najmie - załącznik nr 5
6.	0,9783	- nieruchomości uchwałami Rady Miejskiej przeznaczone do zbycia - załącznik nr 6

-
7. 13,7688 - drogi dojazdowe, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, wydzielone pod projektowane ulice lokalne i dojazdowe, projektowane ciągi piesze, poszerzenie projektowanych ulic i ciągów pieszych – nie zaliczone do kategorii dróg publicznych gminnych, w tym:
 1/ 6,3737 ha - ciągi piesze, drogi wewnętrzne, dojazdowe
 2/ 6,5649 ha – pod projektowane drogi dojazdowe, ciągi piesze
 3/ 0,8302 ha – na poszerzenie istniejących dróg wojewódzkich i krajowych, do przekazania zarządom tych dróg
 - załącznik nr 7
-
8. 66,7876 - drogi publiczne zaliczone do kategorii dróg gminnych
 - załącznik nr 8
-
9. 19,7554 - nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Redy zajęte na urządzone istniejące drogi publiczne i wydzielone na poszerzenie istniejących dróg publicznych zaliczonych do kategorii dróg powiatowych
 - załącznik nr 9
- =====

Z gminnego zasobu, wymienionego w poz. 5, następuje sukcesywne przeznaczanie nieruchomości do zbycia a także do czasowego rozdysponowania i wykorzystania, i tak:

- do czasu faktycznego rozdysponowania gruntów gminy z gminnego zasobu część gruntów wydierżawiana i wynajmowana jest (umowami dzierżawy i najmu) zainteresowanym osobom na okres do 3 lat.

W 2008 roku umowami najmu i dzierżawy rozdysponowano łącznie 2,7935 ha w tym na cele:

- upraw rolnych - pow. 1,3483 ha,
- bazy, składy - pow. 0,4711 ha,
- parkingi i garaże - pow. 0,4005 ha,
- handlowe - pow. 0,0551 ha,
- ogrody przydomowe - pow. 0,4384 ha,
- zagrodowe - pow. 0,0200 ha,
- nieodpłatne użyczenie - pow. 0,0601 ha.

Powierzchnia gruntów wynajmowanych w danym roku jest wielkością zmienną, ulega zwiększeniu bądź zmniejszeniu z tytułów: rozwiązania umowy przed upływem umownego terminu jej zawarcia bądź jej wygaśnięcia, a w związku z tym dochody z tytułu umów są również wielkością zmienną.

W 2008 roku w gminnym zasobie pozostawały nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi:

- | | | |
|---|------------------|-------------------------|
| - przy ul. Derdowskiego 4 | o pow. użytkowej | 563,09 m ² , |
| - przy ul. Puckiej ("Młyn") | o pow. użytkowej | 531,16 m ² , |
| - przy ul. Gdańskiej 17 | o pow. użytkowej | 100 m ² , |
| - przy ul. Gdańskiej 16 | o pow. użytkowej | 95 m ² . |
| - przy ul. Puckiej (kuźnia) | o pow. użytkowej | 41 m ² , |
| - przy ul. Ceynowy 2A | o pow. użytkowej | 95 m ² , |
| - przy ul. Zbożowej | o pow. użytkowej | 57,60 m ² , |
| - przy ul. Łąkowej (szalet) | o pow. użytkowej | 27,70 m ² , |
| - przy ul. Gdańskiej 55 (były komisariat) | o pow. użytkowej | 202 m ² , |
| - jw. garaż | o pow. użytkowa | 49 m ² |

z których umowami najmu, na czas określony w umowach, rozdysponowane są zabudowane nieruchomości, położone:

- przy ul. Derdowskiego na cele produkcyjno-mieszkalne, do 15.03.2009 r.

- przy ul. Puckiej ("Młyn") na cele biurowo-usługowe (6 lokali), o łącznej pow. 441,16 m², najdłuższy termin trwania umowy - do 31.07.2011 r.
- przy ul. Gdańskiej 17 – na cele usługowo-handlowe (2 lokale), umowy do dnia 31.12.2008r.
- przy ul. Gdańskiej 16 – na cele handlowe, umowa do dnia 01.03.2010 r.
- przy ul. Ceynowy 2a– część budynku, na cele handlowe umowa do 28.02.2008 r.
- przy ul. Zbożowej budynek na cele gospodarcze, umowa do dnia 28.02.2009 r.
- przy ul. Łąkowej (szalet miejski i parking) umowa do dnia 30.09.2011 r.
- przy ul. Gdańskiej 55 (były komisariat + garaż) umowa zawarta do 30.06.2010 r. (nieodpłatne użyczenie)

Powierzchnia łączna będących w najmie lokali i budynków użytkowych wynosi: 1.671,55 m².

Na wolny lokal użytkowy o pow. 90 m² w parterze budynku „Młyn” przy ul Puckiej prowadzone są starania o ustalenie najemców w celu oddania w najem na prowadzenie działalności gospodarczej.

Mienie gminy rozdysponowane w wyżej wymienionych formach przysparza wymierny coroczny dochód w budżecie gminy, wymieniony w projekcie budżetu w pozycji dochody z najmu i dzierżaw.

Burmistrz Miasta, w granicach swych uprawnień i kompetencji, w zakresie gospodarowania mieniem, sukcesywnie analizuje stan posiadanego mienia i podejmuje prawem przewidziane decyzje w celu właściwej i racjonalnej gospodarki tym mieniem, mając na uwadze również rachunek ekonomiczny, dochodów i wydatków określanych w budżecie.

Przeznaczenie nieruchomości gminy do zbycia, a przede wszystkim skuteczne ich zbycie (sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste) powoduje uszczuplenie majątku gminy z jednoczesnym przysporzeniem dochodów w budżecie gminy na finansowanie zadań gminy przewidzianych w budżecie.

Nadto gminie przysługują prawa majątkowe na podstawie innych tytułów niż prawo własności i obejmują one:

- powierzchnię 0,0079 ha w użytkowaniu wieczystym - nieruchomość stanowiąca drogę dojazdową, będąca własnością Skarbu Państwa Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 132,90 zł.
- powierzchnię 0,7942 ha na podstawie umowy użyczenia zawartej pomiędzy gminą a Parafią Rzymsko-Katolicką p.w. Wniebowzięcia NMP w Redzie o nieodpłatnym użytkowaniu działki gruntu stanowiącej teren cmentarza przy ul. Gdańskiej. Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

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

Powyższe dotyczy:

- 1/ terenów zieleni, wymienionych wyżej w pozycji 1,
- 2/ nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi komunalnymi, wymienione wyżej w pozycji 3 wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z mieszkaniami komunalnymi i socjalnymi, w ramach tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należących do zadań własnych gminy.
Wydatki i dochody wynikające i związane z gospodarowaniem tego zasobu gminy określają odrębne przepisy i uchwały organów gminy.
Rozdysponowanie w drodze sprzedaży niektórych z nieruchomości wchodzących w skład w/w zasobu możliwe będzie i odnosić się może do nieruchomości wolnych i bez obciążeń czyli dopiero po zapewnieniu dotychczasowym najemcom innych lokali,
- 3/ nieruchomości łącznego obszaru 100,2806 ha, wymienione wyżej w poz. 7,8,9, stanowiące drogi: obejmujące publiczne drogi gminne i poszerzenie istniejących publicznych dróg gminnych, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo - jezdne, grunty pod

projektowane ulice i ich poszerzenie nie zliczone do kategorii publicznych dróg gminnych oraz zajęte pod drogi zaliczone odpowiednimi uchwałami do dróg powiatowych a także na poszerzenie istniejących dróg wojewódzkich i krajowych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią odpowiednio własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Zarząd drogi sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym. Burmistrz Miasta jest zarządcą dróg gminnych z mocy ustawy o drogach publicznych, a dróg powiatowych, położonych w granicach administracyjnych miasta Redy na mocy zawartego porozumienia z dnia 28 kwietnia 2003 r. Powiatu Wejherowskiego z Gminą Miasta Redy w sprawie przejęcia przez Gminę Miasta Redy.

ZWIĘKSZENIE mienia gminy:

W okresie od złożenia poprzedniej informacji do dnia sporządzania niniejszej informacji, gminny zasób został zwiększony o mienie nabyte:

- o pow. 0,0724 ha - umową zamiany nieruchomości w celu pozyskania samodzielnej działki budowlanej, w zamian za zbyte nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości,
- o pow. 0,4348 ha – umowami nabycia, na projektowane gminne drogi i ciągi pieszo – jezdne , w tym poszerzenia dróg i pasy techniczne dla realizacji kanalizacji sanitarnej,
- o pow. 1,0173 ha - przejęte przez Gminę Miasta Redy z mocy prawa po podziałach nieruchomości dokonanych na wnioski właścicieli,
- o pow. 0,0029 ha - przybytek powierzchni na skutek podziału gruntu stanowiącego własność Gminy

Zwiększenie mienia najczęściej skutkuje zobowiązaniami finansowymi gminy, które obejmują:

- 1/ wypłatę cen nabycia nieruchomości lub różnicę wartości nieruchomości w związku z zamianą nieruchomości, w wysokościach wynikających z zawartych umów,
- 2/ ustalanie w drodze ugody i wypłacanie odszkodowań za działki gruntu wydzielane (przy

podziale nieruchomości na wnioski ich właścicieli) pod drogi gminne, które z mocy prawa

przechodzą na własność gminy, za które właścicielom przysługuje ustawowe roszczenie o odszkodowanie. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia ugody, na wniosek właściciela odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

Powyższe zasady określają przepisy art. 98 ust. 3 w związku z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

- 3/ realizację roszczeń odszkodowawczych na rzecz właścicieli gruntów zajętych pod drogi publiczne gminne, co do których gmina uzyska prawo własności potwierdzone decyzjami

województwa o nabyciu z dniem 1 stycznia 1999 r. prawa własności tych gruntów, które następuje według zasad i trybu określonych w przepisach o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości i na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Co do obowiązku wypłaty odszkodowań, o których mowa wyżej w punkcie 2 i 3, gmina zobowiązana jest przepisami art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

Nabycie przez gminę prawa własności mienia w sposób określony wyżej wymaga ciągłej analizy i oceny stanu finansowego gminy w celu zabezpieczenia i takiego rozłożenia

w czasie wydatków na odszkodowania aby nie nastąpiło zachwianie równowagi budżetowej.

Również trzeba mieć na uwadze skutki finansowe, leżące po stronie gminy, za nieterminowe dokonanie wypłaty skutecznie ustalonych odszkodowań bądź innych roszczeń odszkodowawczych.

Z w/w tytułów, w okresie obejmującym niniejszą informację, gmina wydatkowała kwotę 521.100,- zł.

Zobowiązania gminy, o których mowa wyżej mogą być złagodzone poprzez właściwą i rzetelną analizę i ocenę skutkującą podjęciem decyzji o ustaleniu i zobowiązaniu do uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z jej podziałem w stosunku do właścicieli nieruchomości występujących o podział nieruchomości, jak również z roszczeniami o ustalenie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi gminne, które za odszkodowaniem przechodzą na własność gminy.

Stosownie do art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego wzrosnie jej wartość. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy. Maksymalna wysokość stawki do 27.10.2007 r. wynosiła 50% różnicy wartości nieruchomości.

Na podstawie zawartej w ustawie delegacji Rada Miejska w Redzie uchwałą z dnia 28 marca 2000r. ustaliła tę stawkę na 50% różnicy wartości przed i po podziale nieruchomości, następnie uchwałą z dnia 28 czerwca 2002 r. zmieniła tę stawkę na 25% i kolejną zmianą – uchwałą z dnia 20 kwietnia 2005r. (obowiązującą od 18.06.2005r.) ustaliła stawkę procentową na 25% różnicy wartości nieruchomości w przypadku, gdy w wyniku podziału nie następuje wydzielenie działek gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych i stawkę procentową w wysokości 37% różnicy wartości, gdy w wyniku podziału nieruchomości następuje wydzielenie działek gruntu pod drogi publiczne bądź poszerzenie istniejących dróg publicznych. Następnie nowelizacja z dnia 24 sierpnia 2007r. ustawy o gospodarce gruntami wprowadziła obniżenie stawki opłaty adiacenckiej z tytułu podziału do maksymalnie 30% różnicy wartości nieruchomości po podziale i przed podziałem. Powyższa zmiana ustawy spowodowała, iż tutaj Rada Miejska uchwałą z dnia 30 października 2007r. uchyliła dotychczasowe uchwały określające wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej i wprowadziła nowe, zgodne z aktualnym stanem prawnym, stawki procentowe opłaty adiacenckiej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku jej podziału, które przedstawiają się następująco: 25% różnicy wartości nieruchomości w przypadku, gdy w wyniku podziału nie następuje wydzielenie działek gruntu pod drogi publiczne lub pod poszerzenie istniejących dróg publicznych i stawkę procentową w wysokości 30% różnicy wartości, gdy w wyniku podziału nieruchomości następuje wydzielenie działek gruntu pod drogi publiczne bądź poszerzenie istniejących dróg publicznych

W wykonaniu przepisów w/w ustawy i uchwał Rady Miejskiej, Burmistrz Miasta każdorazowo ocenia i analizuje zasadność wszczynania postępowań.

W okresie objętym niniejszą informacją, po analizie wydanych decyzji o podziale nieruchomości wszczęto 48 postępowań o ustalenie opłaty adiacenckiej:

- w 21 przypadkach nie zaistniał wzrost wartości nieruchomości po podziale,
- w 26 przypadkach wydane zostały decyzje o ustaleniu opłaty adiacenckiej na łączną kwotę 237.355,70 zł, z których:

- 1/ od 1 decyzji o ustaleniu opłaty na kwotę 426,- zł, strona wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego utrzymującą w mocy decyzję Burmistrza Miasta Redy o ustaleniu opłaty
- 2/ uiszczone zostały opłaty w kwocie 208.467,- zł jako wpłaty jednorazowe.
- 3/ na wniosek właścicieli dzielonych nieruchomości, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami wydano 4 decyzje o rozłożeniu opłaty

adiacenckiej na raty - opłata adiacencka została ustalona na łączną kwotę 28.462,70 zł z czego w 2008 r. zostały zapłacone 1 raty w łącznej kwocie 10.929,- zł.

4/ w trakcie toczącego się postępowania o ustalenie opłaty adiacenckiej w 1 przypadku strona wniosła o przekazanie na rzecz gminy działki wydzielonej w wyniku podziału , w rozliczeniu opłaty adiacenckiej. Obecnie trwają procedury zmierzające do sfinalizowania sprawy.

5/ w 3 przypadkach strony wniosowały o umorzenie postępowania - wydano decyzje odmowne, które zostały zaskarżone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku uchyliło te decyzje i umorzyło postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej.

6/ w 2 przypadkach strony zaskarżyły decyzje o ustaleniu opłat adiacenckich do Samorządowego Kolegium Odwoławczego a następnie decyzję SKO do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który uchylił obydwie decyzje i umorzył postępowanie w sprawie ustalenia opłat adiacenckich.

Jak z powyższego wynika ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z ich podziałem dokonany na wniosek właścicieli nieruchomości przynosić może realne korzyści finansowe dla gminy pomimo, iż ustalenie tej opłaty nie jest popularnym i często nieakceptowanym zobowiązaniem do zapłaty wśród właścicieli nieruchomości, decydujących się na podział swoich nieruchomości.

Z M N I E J S Z E N I E mienia gminy:

W okresie od ubiegłego roku do czasu sporządzenia tej informacji, gminny zasób nieruchomości został zmniejszony o mienie zbyte:

- o pow. 0,3108 ha - sprzedaż w drodze przetargów nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę za łączną cenę 619.882,- zł brutto,
- o pow. 0,0541 ha - sprzedaż w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, za łączną cenę 71.980,- zł brutto,
- o pow. 0,0626 ha - o wartości 98.660,- zł brutto w drodze umów zamiany w zamian za pozyskane nieruchomości o wartości 118.330,- zł brutto, (opisane wyżej przy zwiększeniu mienia).
- o pow. 0,0050 ha - ubytek powierzchni na skutek podziału gruntu stanowiącego własność Gminy Miasta Redy

Do czynności cywilno-prawnych związanych ze zwiększeniem albo zmniejszeniem gminnego zasobu nieruchomości Burmistrz Miasta Redy jako organ wykonawczy i gospodarujący mieniem gminy legitymował się ważnymi uchwałami Rady Miejskiej Redy tj.
organu właściwego do rozporządzania majątkiem gminy w rozumieniu przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

M I E N I E G M I N Y rozdysponowane w użytkowanie wieczyste:

Prawo własności przysługujące gminie o pow. 52,8320 ha zostało rozdysponowane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym i fizycznym.

Według stanu na czas sporządzenia niniejszej informacji prawo użytkowania wieczystego w/ w gruncie przysługuje:

1. odpłatnie:

- 1/ o powierzchni 9,4879 ha w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych,
- 2/ o powierzchni 14,2969 ha w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – spółdzielni mieszkaniowych,

- 3/ o powierzchni 14,3866 ha w użytkowaniu wieczystym innych osób prawnych
- 4/ o powierzchni 0,7930 ha we współużytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych,
- 5/ o powierzchni 0,6775 ha – we współużytkowaniu osób fizycznych

2. nieodpłatnie:

- 1/ o powierzchni 1,0027 ha w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych
- 2/ o powierzchni 12,1874 ha w użytkowaniu wieczystym osób prawnych w tym 12,1453 ha w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców.

Skutki rozdysponowania mienia gminy w użytkowanie wieczyste:

Nieruchomości stanowiące własność gminy, oddane w użytkowanie wieczyste nie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomościach gruntowych stanowiących własność gminy, gmina jako właściciel nie traci jej własności, natomiast uzyskanie tych praw i ich wykonywanie przez użytkowników wieczystych następuje za odpłatnością w postaci uiszczania właścicielowi (gminie) opłat rocznych, z wyłączeniem przypadków nieodpłatnego wykonywania nabytych praw np. w przypadku wymogu wniesienia opłaty jednorazowo za cały czas trwania użytkowania wieczystego lub zamiany nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego ustanawianego na mocy wcześniej obowiązujących przepisów, z ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych.

Opłaty roczne wnoszone są przez użytkowników wieczystych przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczają możliwość ustalenia innego terminu zapłaty opłaty rocznej jednak nie przekraczającego danego roku kalendarzowego, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż do dnia 15 marca każdego roku.

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

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mogą być aktualizowane w okresach nie krótszych niż jeden rok, jeżeli wartość nieruchomości gruntowej ulegnie zmianie.

W oparciu o powyższe przepisy opłaty roczne ustalone zostały w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste albo w wyniku przeprowadzonej aktualizacji i przedstawiają się następująco;

1/ za prawo użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym:	60.160,18 zł
2/ za prawo użytkowania wieczystego przysługującego osobom prawnym - spółdzielniom mieszkaniowym:	83.247,09 zł
3/ za prawo użytkowania wieczystego przysługującego innym osobom prawnym:	46.636,27 zł
4/ za prawo współużytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym i prawnym:	6.745,23 zł
5/ za prawo współużytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym	8.098,74 zł

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

Z bonifikaty wyżej opisanej korzystają zarówno osoby fizyczne jak i spółdzielnie mieszkaniowe, na składane udokumentowane wnioski i przy spełnieniu ustawowych przesłanek do udzielenia bonifikaty w danym roku. Udzielane bonifikaty zmniejszały dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w 2008r. o kwotę 294,40 zł, co w konsekwencji stanowi niewielki procent zmniejszenia tych dochodów.

Grunty gminy oddane w użytkowanie wieczyste poddawane są ocenie o ich wartości w celu ustalenia czy zachodzą przesłanki do dokonania z urzędu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Z uwagi na obowiązujące przepisy, dające możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub nabycia tego prawa na własność w roku bieżącym nie podjęto aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nadmienić należy, iż aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste łączy się z kosztami, które ponosi gmina, stąd też z punktu widzenia ekonomicznego i w świetle obowiązujących przepisów wydatki na ten cel byłyby nieuzasadnione.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność:

Aktualnie przekształcenia własnościowe z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W trybie tej ustawy mogą następować przekształcenia własnościowe, obejmujące wskazany w niej krąg osób. Przekształcenie następuje:

- na wniosek użytkownika wieczystego, złożony do dnia 31 grudnia 2012r.,
- w trybie decyzji administracyjnej,
- odpłatnie w sposób określony w ustawie, z możliwością udzielenia bonifikaty, za zgodą rady gminy,
- nieodpłatnie w przypadkach konkretnie wymienionych w ustawie,

W oparciu o wyżej przywołane przepisy w okresie objętym informacją wydano 13 decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych, łącznego obszaru 5071 m², za łączną opłatą 25.720,60 zł, z których:

- w 1 przypadku przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nastąpiło nieodpłatnie,
- na wniosek stron postępowania wydano 2 decyzje o rozłożeniu opłat na raty – opłata adiacencka została ustalona na kwotę 6.700,- zł z czego w 2008 r. zostały zapłacone 1 raty

w łącznej kwocie 1.120,- zł – zgodnie z uchwałą rady zastosowano 60% bonifikatę,
- uiszczone zostały opłaty w łącznej kwocie 19.020,60 zł jako wpłaty jednorazowe – zgodnie z uchwałą rady zastosowano 80% bonifikatę.

Nadmienić należy, że w roku bieżącym na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” wszczęto postępowanie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność w stosunku do nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe o powierzchni 3,1974 ha. Z uwagi na trwające procedury związane z określeniem wartości przekształcanych nieruchomości zakończenie postępowania przewiduje się na 2009 r.

Nabycie prawa użytkowania wieczystego na własność:

W świetle obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość ubiegania się przez osoby prawne i osoby fizyczne o nabycie na własność posiadanego prawa użytkowania wieczystego, co generalnie następuje odpłatnie, z wyjątkami określonymi w ustawie o odpłatnym nabyciu z zastosowaniem bonifikaty w wysokości udzielonej przez radę gminy bądź o nieodpłatnym nabyciu.

Przy nabyciu na własność posiadanej nieruchomości w użytkowaniu wieczystym zgodnie z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami na poczet ceny sprzedawanej nieruchomości (ustalanej w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa określona przez

rzeczoznawcę majątkowego) zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego (określonego przez rzeczoznawcę majątkowego).

Z nabycia prawa użytkowania wieczystego na własność, w trybie i na zasadach określonych przepisami tej ustawy mogą skorzystać użytkownicy wieczystości nie spełniający przesłanek do

uwłaszczenia w trybie przepisów wyżej opisanej ustawy o przekształceniu.

W 2008 roku, w trybie w/w przepisów nabycia prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości obszaru 0,2986 ha za cenę 195.200,- zł (bez bonifikaty) dokonała jedna osoba prawna. Na wniosek strony cena nabycia prawa użytkowania wieczystego na własność została rozłożona na raty i w 2008 r. zapłacona została 1 rata w kwocie 24.400,- zł brutto.