

Zarządzenie Nr 330/2009
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 16 września 2009 roku

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591; zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 oraz Nr 223,poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 i ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603; zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782; z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz.1420, Nr 175, poz. 1459; z 2006r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i poz. 1601; z 2007r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412; z 2009r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i poz.340, Nr 98, poz. 817) zarządzam, co następuje:

§1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2009- 2011 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2.Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

.....
Burmistrz Miasta Łowicza
Krzysztof Jan Kaliński

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 25 w związku z art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 ze zm.), gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Łowicza.

Gospodarowanie gminnym zasobem polega między innymi na: ewidencjonowaniu nieruchomości, zapewnianiu wyceny tych nieruchomości, zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, wynajmu i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt. 3 w/w ustawy do obowiązku Burmistrza należy również sporządzenie Planu wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta Łowicza, który opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności dane, o których mowa w art. 23 ust. 1 d w/w/ ustawy.

Załącznik
do Zarządzenia Nr 330/2009
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 16.09.2009r.

**Plan wykorzystania
zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Łowicza
oraz będących przedmiotem użytkowania wieczystego gminy**

I. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 powołanej wyżej ustawy do zasobu nieruchomości gminy Miasta Łowicza należą nieruchomości, które stanowią własność Miasta Łowicza i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym gminy Miasta Łowicza. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Łowicza.

Powierzchnia gruntów, którymi gospodaruje Gmina Miasta Łowicza wynosi 595,3553 ha.

Plan wykorzystania zasobu opracowany zostaje na lata 2009 - 2011 i zawiera on w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
- 3) prognozę poziomu wysokości wpływów, jak i wydatków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości,
- 4) informację dotyczącą programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości nakreśla główne kierunki działań. Przyjęto założenie , że w stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z wiążącymi organ wykonawczy gminy ustaleniami, które będą wynikały z uchwały budżetowej na 2009r., 2010r. i 2011r. w formach prawnych przewidzianych w ustawie Kodeks cywilny i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości obejmuje w szczególności:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- 2) zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- 3) sporządzenie planu wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- 6) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,

- 7) wdzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu ,
- 8) podejmowanie 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 własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o założenie Księgi Wieczystej i wpis w Księgach.

Ewidencja mienia gminnego prowadzona jest w formie pisemnej – rejestrów i w formie elektronicznej – w programie *MIENIE*, funkcjonującym w otoczeniu innych programów tj. *EWOPIS* – ewidencja gruntów i budynków oraz *EWMAPA* – program do prowadzenia zintegrowanej bazy graficznej dotyczącej całej jednostki ewidencyjnej.

Na podstawie prowadzonych rejestrów i bazy można określić m. in.:

- ilość działek stanowiących własność Miasta oraz ich powierzchnię,
- jednostkę gospodarującą daną nieruchomością oraz podstawę władania.

III. Mienie Gminy Miasta Łowicza

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Miasta Łowicza oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Miasta Łowicza.

1). Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasta Łowicza obejmują:

a). zasób Gminy – o pow. 489.2372 ha w tym :

- grunty położone w granicach miasta o pow. 432,2372 ha
- grunty położone poza granicami miasta o pow. 57,0000 ha

b). grunty oddane w użytkowanie wieczyste – o pow. 106,1181 ha

Wykaz nieruchomości został sporządzony obrębami jednostki ewidencyjnej Miasto Łowicz i stanowi integralną część Planu.

2). Nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Łowicza, na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa:

- przy ul. Kolejowej o pow. 1,2477 ha

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Łowicza

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2009- 2011 będzie następowało poprzez :

1. zakup, zamianę,
2. komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy,
3. nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów pod drogi zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 .10.1998r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Tj. Dz. U. z 1998r. nr 133, poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2008r. nr 220 poz. 1601 z późn. zm.),
4. inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie, dziedziczenie.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również przeprowadzone i planowane inwestycje drogowe.

W latach 2009 – 2011 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Miasta Łowicza

1) Zbywanie nieruchomości

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

W roku 2009 przewiduje się do zbycia nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- 3 nieruchomości zabudowane przy ul. Zduńskiej przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej użyteczności publicznej,
- 3 nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Grunwaldzkiej i Klonowej,
- 22 działki przy ul. Matejki pod budowę garaży wraz z udziałem w działce stanowiącej dojazd,
- 1 nieruchomość znajdująca się w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej przy ul. Uchanka,

b) w drodze bezprzetargowej:

- 1 nieruchomość przeznaczona na poprawienie funkcjonowania nieruchomości przyległej położonej przy ul. Zachodniej,
- 1 działka przeznaczona na zmianę nieruchomości (przy ul. Jana Pawła II)

W latach 2010 – 2011 przewiduje się do sprzedaży następujące nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową położone w obrębie Korabka oraz pozostałe nieruchomości objęte Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną w obrębie Łowicka Wieś.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

a) W roku 2009 realizowane są wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych.

Na podstawie analizy intensywności składania wniosków szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zostanie objętych ok. 60 nieruchomości.

b) Zakłada się, że w latach 2010 – 2011 proces przekształceń będzie utrzymywał się na poziomie roku 2009.

3) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości.

Nieruchomości, które nie będą zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowach dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą w formie trwałego zarządu lub administrowania.

a). Dzierżawa

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi zakłada na lata 2009 – 2011 kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na cele realizacji zadań gminy lub na sprzedaż.

Prognozuje się, że w latach 2009 – 2011 wpływy do budżetu miasta Łowicza z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych, będą kształtowały się na poziomie nieco wyższym w porównaniu do lat ubiegłych z uwagi na podwyższenie stawek za wydzierżawienie gruntu.

b). Trwały zarząd

W roku 2009 prognozuje się przekazanie w trwały zarząd jednostce organizacyjnej – Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Łowiczu – nieruchomości z przeznaczeniem na cele rekreacyjne - place zabaw.

W latach 2010- 2011 zakłada się oddanie nieruchomości w trwały zarząd w zależności od zapotrzebowania zgłoszonego przez dyrektorów poszczególnych jednostek w postaci wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

VI. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

W 2009r. wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 4000,-zł - szacunkowe wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu;
- 150.000,- zł - szacunkowe wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych oraz map dla potrzeb nabycia nieruchomości;
- 1.000.000,- zł - szacowana cena nabycia nieruchomości zawierająca koszty notarialne i sądowe .

Zakłada się, iż w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wykorzystania zasobu wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu utrzymają się na poziomie roku 2009.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1). Wpływy z opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste w latach 2009 – 2011:

W roku 2009 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz trwałego zarządu planowane jest uzyskanie dochodu w wysokości ok. 1.111.340,- zł.

W prognozowanym okresie uzyskane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu będą uzależnione od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, który realizowany będzie zgodnie ze składanymi przez użytkowników wieczystych wnioskami.

W roku 2007 i 2008 przeprowadzono kompleksową aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy. W kolejnych latach opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, będą aktualizowane, jeżeli zaistnieją wymagane warunki wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. jeżeli wartość gruntu ulegnie zmianie.

2).Dochody z najmu i dzierżawy:

W roku 2009 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 38.000,- z tytułu dzierżawy gruntu na cele rolnicze, składowe, rekreacyjne, pod reklamy i działki siedliskowe oraz w wysokości 420.000,- zł z tytułu dzierżawy gruntu pod kioskami i obiektami handlowymi, targowiska miejskiego i części kotłowni miejskich.

W latach 2010 – 2011 szacuje się uzyskanie dochodów na poziomie roku 2009, zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

3). Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

W 2009 roku planuje się uzyskać dochody w wysokości 50.000,- zł.

W latach 2010 – 2011 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2009.

4). Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:

W roku 2009 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 1.400.000,- zł.

W latach 2010- 211 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2009 roku.

W latach 2010- 2011 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2009.

Wzrost dochodów gminy zależy będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości oraz od wzrostu wskaźnika inflacji.

VIII. Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa.

W latach 2010-2011 w stosunku do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Łowicza planuje się podejmowanie czynności mających na celu ich komunalizację.

Gmina Miasta Łowicza 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 i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Założenia te dotyczą w szczególności realizacji inwestycji drogowych związanych z poprawieniem komunikacji w mieście oraz budownictwem mieszkaniowym i związanym z nim budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Poniższy wykaz działek stanowiących zasób gminy ilustruje sposób zagospodarowania zasobu oraz planowane jego wykorzystanie w latach 2010 – 2011.