

Zarządzenie Nr 4/2012
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 13 stycznia 2012 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 (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, Nr 223,poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) 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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651, Nr 106 poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz.1323; z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130. poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110) zarządzam, co następuje:

§1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2012- 2014 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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 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 4/2012
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 13.01.2012r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Łowicza

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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 ze 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 601,6498 ha.

Plan wykorzystania zasobu opracowany zostaje na lata 2012 - 2014 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 2012r., 2013r. i 2014r. 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) wydzierżawianie, 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 , które obejmują:

- 1) zasób Gminy – o pow. 505,3312 ha w tym :
 - grunty położone w granicach miasta o pow. 447,5112 ha
 - grunty położone poza granicami miasta o pow. 57,8200 ha
- b). grunty oddane w użytkowanie wieczyste – o pow. 96,3186 ha

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

IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Łowicza

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2012- 2014 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 (Dz. U. z 1998r. Nr 133, poz. 872), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008r. Nr 220 poz. 1601 ze 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 2012 – 2014 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 2012 przewiduje się do zbycia nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- nieruchomość zabudowaną przy ul. Starorzecze 31,
- niezabudowane działki gruntu pod zabudowę mieszkaniową i usługową przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Gen. F. Włada,
- niezabudowaną działkę gruntu pod zabudowę mieszkaniową z usługami przy ul. Środkowej w obrębie Górki
- nieruchomości w obrębie Łowicka Wieś o przeznaczeniu produkcyjno – usługowym objęte Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną

b) w drodze bezprzetargowej:

- nieruchomość przeznaczona na realizację urządzeń infrastruktury technicznej w postaci utrzymania istniejących stacji transformatorowych.

W latach 2013 – 2014 przewiduje się do sprzedaży następane nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową położone w obrębie Korabka, obiekty lokalowe po byłych kotłowniach miejskich wraz z udziałem w gruncie posadowione na os. Bratkowice oraz pozostałe nieruchomości objęte Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną w obrębie Łowicka Wieś.

2) Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

- a) W roku 2012 realizowane będą wnioski o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych w zależności o terminu ich składania.
- b) Na podstawie analizy intensywności składania wniosków szacuje się, że przedmiotem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zostanie objętych ok. 10 nieruchomości.
- c) Zakłada się, że w latach 2013 – 2014 proces przekształceń będzie pozostawał na poziomie roku 2012 .

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 2012 – 2014 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 2012 – 2014 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 latach 2012- 2014 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 2012r. wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 100.000,- 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 2012.

VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

1). Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste w latach 2012 – 2014:

W roku 2012 z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego gruntu planowane jest uzyskanie dochodu w wysokości 1.000.000,- 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.

2).Dochody z najmu i dzierżawy:

W roku 2012 planuje się uzyskać dochód w wysokości 50.000,- z tytułu dzierżawy gruntu na cele rolnicze, składowe, rekreacyjne, pod reklamy i działki siedliskowe oraz w wysokości 350.000,- zł z tytułu dzierżawy gruntu pod kioskami i obiektami handlowymi, targowiska miejskiego i części kotłowni miejskich.

W latach 2013 – 2014 szacuje się uzyskanie dochodów na poziomie roku 2012, zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

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

W 2012 roku planuje się uzyskać dochody w wysokości 50.000,- zł.

W latach 2013 – 2014 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2012.

4).Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:

W roku 2012 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 2.000.000,- zł.

W latach 2013- 2014 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2012 roku.

W latach 2013- 2014 nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2012.

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

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 2012 – 2014.