

ZARZĄDZENIE Nr 111/2021/P
PREZYDENTA MIASTA PABIANIC

z dnia 14 maja 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice w latach 2021 - 2023”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 234.), zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice w latach 2021 - 2023” w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz

Załącznik nr 1

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021-2023

Rozdział 1.

Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice

§ 1. 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.

§ 2. Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice gospodaruje Prezydent Miasta Pabianic.

§ 3. 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, a więc między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczeniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Miejskiej Pabianice, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, a także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice oraz o wpis w księgach wieczystych.

§ 4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki o której mowa w art. 12 ww. ustawy.

§ 5. Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Prezydenta Miasta Pabianic w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Rozdział 2.

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice oddanych w użytkowanie wieczyste.

§ 6. Gminny zasób nieruchomości na koniec miesiąca grudnia 2020 r. obejmuje obszar 543 ha w tym:

- 1) w trwałym zarządzie - 122 ha
- 2) oddanych w dzierżawę - 20 ha
- 3) oddanych w użytkowanie - 39 ha
- 4) w zwykłym zarządzie - 39 ha
- 5) pozostałych - 319 ha

§ 7. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Pabianice oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych na koniec grudnia 2020r. wynosi 63 ha.

Rozdział 3.

Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice

§ 8. Ewidencja zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu: MIENIE oraz rejestrów własnych. Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności :

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnię nieruchomości,
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Miejską Pabianice praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 4) dla całego obszaru Gminy Miejskiej Pabianice obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego i na tej podstawie ustala się przeznaczenie poszczególnych nieruchomości

Rozdział 4.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

§ 9. 1. Ewidencja nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w formie elektronicznych rejestrów własnych oraz w komputerowym systemie EMKA (funkcjonuje od 2021r.).

2. Wysokość wpływów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice w latach 2021 - 2023 szacuje się w wysokości :

- 1) rok 2021 - 670.000 zł
- 2) rok 2022 - 680.000 zł
- 3) rok 2023 – 700.000 zł

3. W latach 2021-2023 na wniosek użytkowników wieczystych kontynuowane będą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych garażami.

4. Przy planowaniu dochodów z przekształceń uwzględniono wpływy z rat ustalonych w decyzjach administracyjnych wydanych w latach ubiegłych oraz szacunkowo przyjęto wpływy z obowiązującej od 1 stycznia 2019r. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, które wyniosą odpowiednio:

- 1) rok 2021 – 1.200.000 zł
- 2) rok 2022 – 1.050.000 zł
- 3) rok 2023 – 1.050.000 zł

Rozdział 5.

Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

§ 10. 1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Miejskiej Pabianice odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco.

2. W latach 2021-2023 nie przewiduje się oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, poza przypadkami sprzedaży lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i garaży wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu służącej do racjonalnej obsługi budynku.

3. Dochody z tytułu sprzedaży w dużej mierze będą zależały od popytu na nieruchomości komunalne przygotowane do sprzedaży w trybie przetargu.

4. Gmina Miejska Pabianice w latach 2021-2023 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. W dalszym ciągu prowadzona będzie sprzedaż gruntów na rzecz użytkowników wieczystych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. W latach 2021-2023 do sprzedaży przeznaczane będą zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane. Gmina Miejska Pabianice planuje również w latach 2021-2023 sprzedaż lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, a także garaży na rzecz najemców (zgodnie z wnioskami), na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach.

5. Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Miejskiej Pabianice pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Miejskiej Pabianice, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów.

6. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Gmina Miejska Pabianice będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.

7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej Pabianice będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu na zasadach określonych w Uchwale Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

8. Gmina Miejska Pabianice w latach 2021-2023 będzie nabywała nieruchomości pod budowę dróg publicznych i pod przebudowę dróg istniejących w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Ponadto przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli oraz regulowane stany prawne gruntów zajętych pod drogi w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

9. Nieruchomości z zasobu, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub stanowiące rezerwę terenów na realizację celów publicznych (dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, szkół i przedszkoli publicznych) są przez gminę wydzierżawiane, wynajmowane, a w szczególnych przypadkach użyczane.

10. W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę na wniosek zainteresowanych podmiotów. Dodatkowo planuje się udostępnianie nieruchomości gminnych na czasowe zajęcia terenu, szczególnie w okresie letnim, z przeznaczeniem na organizację przedsięwzięć i imprez kulturalnych, sportowych, społecznych. Ponadto planuje się zawieranie czasowych umów na zajęcia terenu (np. na cele składowe) przez podmioty realizujące na terenach miasta różne inwestycje, w tym drogowe.

Rozdział 6.

Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy Miejskiej Pabianice i udostępniania nieruchomości z zasobu.

§ 11. 1. Zakłada się, że dochody z tytułu udostępniania i zbywania nieruchomości należących do zasobu Gminy Miejskiej Pabianice kształtować się będą następująco:

1) Wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu:

- rok 2021 - 125.000 zł
- rok 2022 - 100.000 zł
- rok 2023 - 100.000 zł

2) Wpływy z tytułu dzierżawy:

- rok 2021 - 300.000 zł
- rok 2022 - 310.000 zł
- rok 2023 – 315.000 zł

3) Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:

- rok 2021 - 2.000.000 zł
- rok 2022 - 2.000.000 zł
- rok 2023 - 2.000.000 zł

4) Wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań komunalnych:

- rok 2021 - 1.400.000 zł
- rok 2022 - 1.500.000 zł
- rok 2023 – 1.500.000 zł

5) Wpływy z tytułu sprzedaży lokali użytkowych:

- rok 2021 - 300.000 zł
- rok 2022 - 300.000 zł
- rok 2023 - 300.000 zł

2. Szczegółowy wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia stanowi corocznie załącznik do planu budżetu przeznaczonych do realizacji przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się zgodnie ze składanymi wnioskami i odbywa się w oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Miejskiej Pabianice.

2. W zakresie wydatków związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży mienia komunalnego w tym między innymi podziały oraz szacunki nieruchomości planuje się przeznaczyć w latach 2021-2023 kwotę po ok. 120.000 zł rocznie.

3. Na wydatki majątkowe, w tym związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu (w tym w szczególności na wykup gruntów pod inwestycje w tym drogowe) planuje się przeznaczyć w latach 2021-2023 łączną kwotę ok 2.800.000 zł.

Rozdział 8.

Program zagospodarowania zasobu nieruchomości.

§ 13. 1. W latach 2021-2023 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Miejskiej Pabianice następujących czynności:

- 1) Określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania. Określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
- 2) Przeprowadzenie 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 praw własności Gminy Miejskiej Pabianice do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- 3) Przekazywanie do dzierżawy gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- 4) Inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne oraz udzielania tytułów prawnych ZDM do gospodarowania tymi nieruchomościami;
- 5) 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.

2. Gmina Miejska Pabianice gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby socjalno-bytowe społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych. Wzrost dochodów gminy ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków podtrzymany będzie proces zintensyfikowania sprzedaży i dzierżawy mienia - w celu zwiększenia dochodów gminy. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów (które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesylu) nieruchomości z gminnego zasobu. W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. Czynności dochodzenia należności za udostępnianie w różnej formie nieruchomości podejmowane są przez Wydział Księgowości Budżetowej. Nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwałe zarząd. W zaistniałych sytuacjach, przewiduje się wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych.

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz