

I N F O R M A C J A
O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO
M. ŁOWICZA
na dzień 30 września 2005 roku

Gospodarka mieniem komunalnym odbywa się w oparciu o przepisy:

- ustawy o samorządzie gminnym,
- ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- oraz przepisy wykonawcze do tych ustaw.

Zgodnie ze spisem inwentaryzacyjnym mienia komunalnego miasta Łowicza na stan mienia weszło 2623 nieruchomości, składających się z 3445 działek geodezyjnych.

Do końca 2004r. Wojewoda wydał 2457 decyzji komunalizacyjnych stwierdzających nabycie z mocy prawa przez Gminę Miasto Łowicz nieruchomości. Do końca września bieżącego roku złożono 6 wniosków o wydanie decyzji z czego Wojewoda Łódzki, wydał 2 decyzje komunalizacyjne na nieruchomości ujęte w spisie mienia komunalnego, o uregulowanym stanie prawnym. W Sądzie Rejonowym w Łowiczu złożone są również dwa wnioski o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości, które zostały ujęte w spisie mienia komunalnego. W dalszym toku postępowania administracyjnego nieruchomości te zostaną objęte naszym wnioskiem o wydanie decyzji komunalizacyjnych potwierdzających nabycie na własność, tychże nieruchomości przez Gminę Miasto Łowicz. W skład mienia komunalnego wchodzi również nieruchomości, których stan prawny jest nie uregulowany, są to głównie działki przeznaczone pod rowy, tereny zielone i grunty rolne.

Nieruchomości rolne o nieuregulowany stanie prawnym, co do których przysługuje Gminie nabycie z mocy prawa to te, które nie zostały przez Starostwo Powiatowe w Łowiczu przekazane Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ostatecznymi decyzjami do 13 czerwca 2000r.

Uwarunkowania prawne wynikające z art. 73 ust. 1 ustawy „Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną” umożliwiły nabycie z mocy prawa nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie stanowiące ich własności a zajęte pod drogi publiczne. Na podstawie powyższych przepisów zostało wydanych 43 decyzji na 142 działki pod ulicami w obrębie Małszyce, Korabka, Śródmieście, Bratkowice, Łowicka Wieś, Bolimowska i Kostka.

W Urzędzie Wojewódzkim w Łodzi oczekują na wykonanie dwa wnioski o wydanie stosownych decyzji na fragment ulicy Asnyka w obrębie Bratkowice i ul. Nowej w obrębie Śródmieście.

Uwzględniając podział miasta na obręby geodezyjne struktura zagospodarowania gruntów będących własnością Gminy Miasta Łowicza, na które otrzymano decyzje komunalizacyjne przedstawia się następująco:

Struktura zagospodarowania gruntów Gminy Miasto Łowicz

Dzielnica	Użytkowanie wieczyste		Zarząd		Zasoby		Drogi		Zieleń		Ogółem
	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Liczba działek Powierzchnia
Malszyce	17	4,8879	-	-	29	7,8884	16	4,9673	-	-	62
											17,7436
Łowicka Wieś	43	15,6642	-	-	97	28,7693	54	2,4459	-	-	194
											46,8794
Zielkówka	7	0,6561	1	0,1083	14	5,3743	13	1,0319	-	-	35
											7,1706
Górki	167	8,5791	2	0,1173	52	3,7439	78	8,8908	8	0,5381	307
											21,8692
Śródmieście	176	15,8529	48	10,6380	42	4,8216	156	21,1120	18	14,3853	440
											66,8098
Kostka	126	11,7931	27	8,6303	88	130,0510	86	23,5676	11	2,2002	338
											176,2422
Korabka	129	14,7505	33	12,7535	142	20,4067	106	26,2361	3	0,9193	413
											75,0661
Bratkowice	313	27,2643	37	5,3682	159	14,2965	98	12,6128	16	1,6959	623
											61,2377
Bolimowska	306	9,3400	11	6,9316	47	4,5073	77	7,6668	5	932	446
											28,5389
Poza granicami Łowicza	-	-	19	31,3700	4	25,6300	-	-	-	-	23
											57,0000
Razem	1284	108,7881	178	75,9172	674	245,4890	684	108,5312	61	19,8320	2881
											558,5575

* wg spisu inwentaryzacyjnego na stan mienia komunalnego weszło 3445 działek, liczba ta uległa znacznemu zmniejszeniu w związku z przeprowadzoną modernizacją ewidencji gruntów, w wyniku której działki składające się na jedną nieruchomość tj. objęte jedną księgą wieczystą zostały połączone; oraz przekształceniem prawa użytkowania wieczystego osób fizycznych w prawo własności.

W okresie od 30.09.2004r. do 30.09.2005r. nastąpiło powiększenie zasobów mienia komunalnego przez nabycie nieruchomości przeznaczonych pod ulice miejskie, tereny zielone oraz terenów pod rozwój nowych działalności gospodarczych przy ul. Prymasowskiej . (tabela poniżej)

Określenie nieruchomości nabytej do zasobów	Wartość nieruchomości w zł
Teren pod przyszłe inwestycje przy ul. Prymasowskiej – pow.2,2162ha	221.620,-
Działka nabyta w drodze wyłączenia pod stację redukcyjną gazu przy ul. Klickiego o pow. 0,1904 ha	9.330,-
Działka nabyta w drodze zamiany przy ul. Starzyńskiego o pow. 0,2745ha	272.060,-
Działki nabyta w drodze wyłączenia pod ul. Bł. Bolesławy Lament – o pow.0,1289 ha	37.123,-
Nabycie udziałów w nieruchomości pod realizację ulicy miejskiej – ul. Kaliskiej o pow. 0.3590ha	85.000,-
Działki nabyte w drodze darowizny pod tereny zieleni o pow. 0,3127ha – park Błonie	20.000,-
Działki nabyte pod tereny dróg publicznych –ulica dojazdowa w rejonie ul. Świętojańskiej o pow. łącznej 0, 7490ha	290.000,-

Nabycie w drodze wywłaszczenia pod poszerzenie ul. Kurkowej działki o pow. 0,0421ha	152.640,-
Nabycie w drodze wywłaszczenia działki o pow. 0,0272ha pod ul. miejską nad kanałem Malinówka	4.515,-
Ogółem	1.092.288,-

Własność Gminy Miasta Łowicza stanowią nieruchomości, które zostały przekazane w trwały zarząd jednostkom podległym gminie, użytkowanie spółdzielniom i innym instytucjom o pow. 75.9172 ha.

Struktura władania tych gruntów wg stanu na 30 września 2005 roku przedstawia się następująco:

1. Zakład Usług Komunalnych	41.6004 ha
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej	9.3781 ha
3. Polski Związek Wędkarski	4.2945 ha
4. OSIR	3.0497 ha
5. Klub Sportowy "Pelikan"	1.7699 ha
6. Sp-nia Ogrod-Pszczel."Pszczółka"	0.0106 ha
7. PSS " Społem" w Łowicz	0.0837 ha
8. Miejski Zakład Komunikacji	0.3497 ha
9. Związek Nauczycielstwa Polsk.	0.0757 ha
10. Szkoły i Przedszkola	11.7253 ha
11. MOPS	0.0806 ha
12. Łowicki Ośrodek Kultury	0.3206 ha
12. Polski Związek Działkowców	3.1784 ha

Dochody uzyskane z tyt. przekazania gruntu w użytkowanie bądź trwały zarząd wynosiły:

- 2004r. - 45.019,56 zł

- 2005 r. stan na 30.09. – 43.989,18 zł

Grunty stanowiące własność gminy pozostają w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, spółdzielni i innych osób prawnych. Powierzchnia gruntów zajętych pod budownictwo mieszkaniowe pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych w stosunku do roku ubiegłego nie uległa zmianie.

Ustawa z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności dała możliwość przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie administracyjnym. Podstawą do wydania decyzji był wniosek użytkownika wieczystego złożony do Burmistrza do dnia 31 grudnia 2002 roku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Na podstawie przepisów tej ustawy wydano 812 decyzji. Z kolei na podstawie rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 25 listopada 2003r. w sprawie szczegółowego trybu wydania decyzji o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub stanowiących nieruchomości rolne został sporządzony wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, który mógł być aktualizowany do końca 2004r. Z dniem 13

października 2005r. weszła w życie ustawa z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, dająca możliwość osobom fizycznym będącym w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, wystąpić z wnioskiem o przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przekształcenie, to jest odpłatne, a wysokość opłaty ustala się na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Od 1998r do 30.09.2005 roku wydano 812 decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, które stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej, w tym :

- do 2000 r. – wydano 768 decyzji
- w 2001r. – nie wydano żadnej
- w 2002r. – wydano 30 decyzji
- w 2003 r. – wydano 14 decyzji
- w 2004r. – nie wydano żadnej decyzji
- w 2005r. – nie wydano żadnej decyzji

Struktura rozdysponowania gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych przedstawia się następująco:

Użytkowanie wieczyste gruntów przez osoby fizyczne	Liczba działek	Powierzchnia w hektarach	Dochody w zł uzyskane w 2004r.
Stan na koniec 2004 roku			
Pod budownictwo mieszkaniowe	527	26.1057	
Pod garaże i drogi dojazdowe	157	0.3466	
Działki rzemieślnicze	16	2.6253	
Pod pawilony handlowe przy ul. Topolowej	16	0.1183	
Działki rolne	5	3.4529	
Ogółem	721	32.6488	
Stan na 30 września 2005 roku			Dochody w zł uzyskane w 2005r. – stan na 30.09
Pod budownictwo mieszkaniowe	527	26.1057	
Pod garaże i drogi dojazdowe	157	0.3466	
Działki rzemieślnicze i usługowe	16	2.6253	
Pod pawilony handlowe przy ul. Topolowej	16	0.1183	
Działki rolne	5	3.4529	
Ogółem	721	32.6488	

W użytkowaniu wieczystym spółdzielni i innych osób prawnych pozostaje 76.1393 ha w tym:

*** z przeznaczeniem na cele produkcji, usług, rzemiosła:**

- Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska	5.4709 ha
- Polski Związek Działkowców	17.3142 ha
- PSS "Społem"	2.0396 ha
- Spółdzielnia Inwestycji Budownictwa	2.1103 ha
- Spółdzielnia Ogrodni.- Pszczel.	2.4739 ha
- Gminna Spółdzielnia "SCH"	1.4034 ha
- Spółdzielnia Kółek Rolniczych	0.7101 ha
- Polski Związek Motorowy	0.4036 ha
- Rejonowa Spółdzielnia Handlowa	0.2867 ha
- „Makro- Tech”	0.1443 ha
- Mazow. Fundacja Społ. Kulturalna	0.3168 ha
- Zakład Doskonalenia Zawod.	0.0740 ha
- Strażnica Tow. Biblijnego i Traktat.	0.0578 ha
- „ANDREA” spółka jawna	0.4462 ha
- Firma „Pięta” spółka jawna	0.5709 ha
- Zakład Energetyczny Łódź Teren S.A.	0, 0048ha

*** z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe:**

- Łowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa	39.0044 ha
- Spółdzielnia "Młodość"	2.0047 ha
- Spółdzielnia "Oszczędność"	0.5398 ha
- Spółdzielnia "Przyszłość"	0.6073 ha
- Spółdzielnia "Domino"	0.1556 ha

Dochody z tyt. użytkowania wieczystego od osób fizycznych i prawnych w/w gruntów wynoszą:

- w 2003r. – stan na 30.09. - 380.486,82 zł (na koniec 2003r. – 417.207,94zł)
- w 2004r. – stan na 30.09. - 411.314,80 zł(na koniec 2004r. – 442.273,46 zł)
- w 2005r. – stan na 30.09. - 341.002,13 zł

Dochody z tego tytułu w roku bieżącym są niższe niż w porównywalnym okresie ubiegłego roku z uwagi na wprowadzony z dniem 1 maja 2004r. podatek VAT od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Opłaty pobierane z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nie podlegały przepisom ustawy o podatku od towarów i usług do 30 kwietnia 2004r.

Dzierżawy

Grunty miasta przeznaczone pod handel lub usługi oddawane są w dzierżawy czasowe osobom fizycznym i prawnym:

Obiekty dzierżawione	Ilość Obiektów	Powierzchnia dzierżawiona (m²)	Wpływy z dzierżaw wg stanu na 30.09.2005r.
Kotłownie miejskie – Spółka ZEC	1	X	53.553,40
Kioski w tym:	161	3158,55	218.263,21
Pawilony handlowe - „Atlantis” na targowicy	26	900	
Pawilony handlowe- „Metalplast Isoterm”	20	414,60	
Kioski handlowe „Gąbin” na targowicy	54	427,75	
Pawilony na targowicy typ. „Stolbud-Bydgoszcz”	32	966,40	
Kioski handlowe usytuowane w pasie drogowym	29	449,80	
Targowisko	1	22.500	50.166,00

Przedmiotem dzierżawy są również grunty wykorzystywane na cele rekreacyjne, rolnicze, działki uzupełniające do działek siedliskowych i zajęte pod kioskami handlowymi poza pasem ulic, co przedstawia poniższa tabela

Cel dzierżawy	Ilość działek	Powierzchnia w ha	Uzyskany dochód ogółem wg stanu na 30.09.2005r.
- Rekreacyjne	40	1,4095	
- Rolnicze i stawy rybne	47	52,3627	
- handlowe	4	0,0458	
- Inne (składowe, mieszkan., uzupełniające do siedlisk)	86	2,2825	
Ogółem	177	56,1005	27.173,94zł

Obrót nieruchomościami dokonuje się według przepisów prawa cywilnego tj. w drodze czynności prawnych, a przede wszystkim umów. Nieruchomości gminne mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i darowizny (z pewnymi ograniczeniami). Mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste, mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi (hipoteka, służebności, użytkowanie) mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy i użyczenia, mogą stanowić aport do spółki, mogą być oddawane w trwały zarząd. Umowy dotyczące praw rzeczowych na nieruchomości dla

swej ważności wymagają formy aktu notarialnego. Wymóg ten nie dotyczy najmu, dzierżawy, użyczenia i trwałego zarządu.

Generalną zasadą rządzącą zbywaniem nieruchomości jest stosowanie przetargu. Procedura przetargowa jest szczegółowo uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu wykonawczym. Przetarg nie obowiązuje w przypadku zbywania nieruchomości między Skarbem Państwa i Gminą. Gmina może również sprzedawać nieruchomości z bonifikatą na określone cele m.in. pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, osobom fizycznym i prawnym które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową. W mieście Łowiczu od 1996 roku do 2003 roku sprzedawane były z bonifikatą m.in. lokale mieszkalne najemcom tych lokali.

Sprzedaż mienia komunalnego

plan na rok 2004 - 1.210.000,-zł – wykonanie – 1.278.802,28 (105,69%) w tym na 30.09.2004r. 564.287,26 zł (46,63%)

plan na rok 2005 - 800.000,- zł - wykonanie – 436.965,77 zł (54,62%) na 30.09.2005r.

W 2004r. wpływy ze sprzedaży były następujące :

- sprzedaż działek gruntu pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Braterskiej, Szafirowej i Turkusowej	-	790.759,02zł
- sprzedaż działek uzupełniających	-	8.163,- zł
- sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu na os. Kostka	-	68.200,- zł
- spłata na rzecz Gminy należności w/z z wyjściem ze współwłasności nieruchomości przy ul. Konopackiego	-	3.984,- zł
- wpłata kolejnej raty za nabycie ułamkowej części gruntu przy wykupie mieszkania	-	207,51zł
- zwrot pierwszych opłat w związku ze sprzedażą nieruchomości przed upływem 10 lat od uwłaszczenia	-	25.989,75zł
- sprzedaż działek pod stacjami transformatorowymi dla Zakładu Energetycznego	-	96.455,- zł
- zbycie nieruchomości w drodze zamiany	-	285.044,- zł

W 2005 r. wpływy ze sprzedaży są następujące (stan na 30.09.2005r.) :

- sprzedaż działek gruntu pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Papieskiej, ul. Szmaragdowej	-	401.934,40 zł
- sprzedaż mieszkania na os. Kostka	-	32.100,- zł
- spłata na rzecz Gminy należności w/z z wyjściem ze współwłasności nieruchomości przy ul. Konopackiego	-	1.580,- zł
- wpłata kolejnej raty za nabycie ułamkowej części gruntu przy wykupie mieszkania na os. Kostka	-	202,37zł
- odszkodowanie za zwrot nieruchomości przy ul. Korczaka	-	1.149,- zł