

**Zarządzenie Nr 13/2018**  
**Burmistrza Miasta Łowicza**  
z dnia 8 stycznia 2018 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 2017 roku, poz.1875 i 2232) 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 2016 r., poz. 2147 i poz. 2260 oraz z 2017r., poz. 624, poz. 820, poz. 1509, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1595) zarządzam, co następuje:

§1. Przyjmuje się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018- 2020 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 2016 r., poz.2147; 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 użyczeniu 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 Gminy Miasto Łowicz, który opracowuje się na okres 3 lat i zawiera w szczególności dane, o których mowa w art. 23 ust. 1 d w/w ustawy.

## **Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Łowicz**

### **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 2016 r., poz.2147; ze zm.)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 powołanej wyżej ustawy do zasobu nieruchomości Gminy Miasto Łowicz należą nieruchomości, które stanowią własność Miasta Łowicza i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasto Łowicz.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Łowicza.

Powierzchnia gruntów, którymi gospodaruje Gmina Miasto Łowicz wynosi 606,4641 ha.

Plan wykorzystania zasobu opracowany zostaje na lata 2018 - 2020 i zawiera 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 2018 r., 2019 r. i 2020r. 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 katastrem 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.
- księgę wieczystą prowadzoną dla nieruchomości.

### **III. Mienie Gminy Miasto Łowicz**

Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Miasto Łowicz a także pozostające w użytkowaniu wieczystym Gminy, które obejmują:

- 1) zasób Gminy – o pow. 514,5021 ha w tym :
  - grunty położone w granicach miasta o pow. 455,7721 ha
  - grunty położone poza granicami miasta o pow. 58,7300 ha
- 2) grunty oddane w użytkowanie wieczyste – o pow. 91,9620 ha

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

### **IV. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Łowicz**

Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2018 - 2020 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, ze zm.), art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz.2147 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 2015 r., poz. 2031 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 2018 – 2020 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

## **V. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Miasto Łowicz**

### **1) Zbywanie nieruchomości**

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

W roku 2018 przewiduje się do zbycia nieruchomości w następujących formach:

a) w drodze przetargu nieograniczonego:

- nieruchomość zabudowaną przy ul. Żabiej ,
- nieruchomości zabudowane pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Mickiewicza,
- nieruchomość zabudowaną przy ul. Nowy Rynek 28,
- niezabudowane działki gruntu pod zabudowę mieszkaniową i usługową przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Gen. F. Włada,
- nieruchomości w obrębie Bratkowic po byłych kotłowniach miejskich,
- nieruchomość niezabudowana przy ul. Strzeleckiej pod tereny produkcyjne, składów i magazynów,

b) w drodze bezprzetargowej:

- nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

### **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:**

- a) W roku 2018 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. 3 nieruchomości.
- c) Zakłada się, że w latach 2019 – 2020 proces przekształceń będzie pozostawał na poziomie roku 2018 .

### **2) 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 2018 – 2020 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 2018 – 2020 wpływy do budżetu miasta Łowicza z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych, będą kształtowały się na dotychczasowym poziomie.

### **b). Trwały zarząd**

W latach 2018- 2020 zakłada się oddanie nieruchomości w trwały zarząd w zależności od zapotrzebowania zgłoszonego przez dyrektorów poszczególnych jednostek w postaci wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

### **c). Ustanawianie służebności przesyłu .**

W zależności od zapotrzebowania zgłoszonego przez zainteresowane podmioty oraz celowości będą realizowane wnioski w sprawie ustanowienia na nieruchomościach stanowiących własność Miasta służebności przesyłu.

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

W 2018r. wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą kształtowały się następująco:

- 60.000,00 zł - szacunkowe wydatki związane z wykonaniem operatów szacunkowych oraz map dla potrzeb nabycia nieruchomości;
- 1.000.000,00 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 2018.

## **VII. Dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.**

### **1). Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności i użytkowanie wieczyste w latach 2018 – 2020:**

W roku 2018 z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, służebności i użytkowania wieczystego planowane jest uzyskanie dochodu w wysokości 1.196.579,00 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. Nie przewiduje się w planowanym okresie przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

### **2). Dochody z najmu i dzierżawy:**

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości 60.000,00 z tytułu dzierżawy gruntu na cele rolnicze, składowe, rekreacyjne, pod reklamy i działki siedliskowe oraz w wysokości 583.198,00 zł z tytułu dzierżawy gruntu pod kioskami i obiektami handlowymi, targowiska miejskiego i części kotłowni miejskich.

W latach 2019 – 2020 szacuje się uzyskanie dochodów na poziomie roku 2018 z wyjątkiem dochodów uzyskiwanych z wydzierżawiania części kotłowni miejskich z uwagi na sukcesywne prace modernizacyjne i demontaż urządzeń.

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

W 2018 roku planuje się uzyskać dochód w wysokości 50.000,- zł.

W latach 2019 – 2020 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie roku 2018.

#### **4). Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości:**

W roku 2018 planuje się uzyskać dochód w wysokości ok. 1.500.000,- zł.

W latach 2019 - 2020 szacuje się uzyskanie dochodu na poziomie 2018 roku i nie przewiduje się istotnych zmian w projekcie dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w porównaniu do roku 2018.

Wzrost dochodów gminy zależeć będzie od intensywności procesu sprzedaży nieruchomości.

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 2018 – 2020.