

ZARZĄDZENIE NR 181/2022
PREZYDENTA MIASTA SIERADZA

z dnia 20 czerwca 2022 r.

w sprawie przyjęcia Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Sieradz na lata 2022-2024

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1889) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjąć Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Sieradz na lata 2022-2024 zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Powierzyć wykonanie zarządzenia Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Urzędu Miasta Sieradza.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Sieradza


Paweł Osiewała

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Sieradz na lata 2022-2024

I. Podstawa prawna:

Podstawę prawną gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Miasto Sieradz oraz sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 24 i art. 25 ust. 2 i 2a. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899), zwanej dalej w skrócie: **ugn**. Dodatkowo Rada Miejska w Sieradzu podjęła Uchwałę nr XLIV/295/2017 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie ustalania zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony; oraz Uchwałę nr XLVIII/327/2018 z dnia 15 lutego 2018 roku zmieniającą uchwałę w sprawie ustalania zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i ma on zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste, wraz ze wskazaniem miejscowości położenia tych nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków i samodzielnych lokali oraz sposobu zagospodarowania;
- 2) prognozę dotyczącą:
 - a) udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
 - d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

II. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.

1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

2. Zasobem nieruchomości gminnych gospodaruje Prezydent Miasta Sieradza.

3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości;

- b) ich wycenie;
- c) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości;
- e) nabywaniu i zbywaniu nieruchomości;
- f) udostępnianiu nieruchomości z zasobu oraz obciążaniu ich prawami rzeczowymi;
- g) składaniu wniosków o wpisy do ksiąg wieczystych bądź o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości miejskich.

III. Zasób nieruchomości Gminy Miasto Sieradz.

1. Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Gminy Miasto Sieradz :

Lp.	Sposób wykorzystania gruntu	Powierzchnia (ha)
1	Grunty rolne	80
2	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	0
3	Grunty zurbanizowane	268
4	Grunty pod wodami	5
5	Tereny różne	8
Suma		361

W tym:

- a) nieruchomości stanowiące własność Gminy Miasto Sieradz znajdujące się poza terenem Miasta Sieradza w następujących miejscowościach: Charłupia Mała (gm. Sieradz) – 6,6 ha, Dzigorzew (gm. Sieradz) – 11,2 ha oraz Kłocko (gm. Sieradz) - 10,4 ha,
- b) nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasto Sieradz, położone na terenie Miasta Sieradza, których właścicielem jest Skarb Państwa: 3,7 ha.

2. Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste: 84,9 ha.

3. Powierzchnia nieruchomości objętych umowami dzierżawy: 26,8 ha.

4. Powierzchnia nieruchomości oddanych w zarząd: 29,7 ha.

5. Powierzchnia lokali użytkowych będących własnością Gminy Miasto Sieradz: 10 034,6 m²

IV. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu.

1. Udostępnianie nieruchomości zasobu gminy Miasto Sieradz (w tym również nieruchomości lokalowych) w latach 2022-2024 będzie następowało poprzez:

- a) zbywanie nieruchomości w drodze przetargowej oraz bezprzetargowej,
- b) zamianę nieruchomości,
- c) oddawanie w najem lub użyczenie,
- d) dzierżawę,
- e) oddawanie w użytkowanie wieczyste,
- f) przekształcanie użytkowania wieczystego w prawo własności.

Gmina Miasto Sieradz planuje głównie do sprzedaży nieruchomości przeznaczone na cele inwestycyjne, położone w Sieradzu w rejonie ulic: Sienkiewicza, POW oraz Górka Kłocka. Poza tym w celach regulacji stanów władania będą przeprowadzane podziały nieruchomości z zasobu w celach późniejszej ich sprzedaży.

Ze względu na trudną sytuację na rynku mieszkaniowym oraz małą ilość nowych mieszkań komunalnych Prezydent Miasta Sieradza Zarządzeniem nr 236/2021 z dnia 21 października 2021 roku wyłączył czasowo (do końca 2022 r.) ze sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Sieradz. Na lata 2023-2024 rozważane są kolejne czasowe wyłączenia sprzedaży mieszkań komunalnych. Dodatkowo Gmina Miasto Sieradz w 2021 roku przystąpiła do spółki SIM Łódzkie sp. z o. o. i w ramach działalności ww. spółki planuje się do wybudowania na terenie miasta Sieradza około 100 mieszkań do końca 2024 roku.

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Miasto Sieradz w latach 2022-2024 będzie następowało poprzez:

- a) zakup lub zamianę nieruchomości,
- b) komunalizację mienia Skarbu Państwa,
- c) przejęcie z mocy prawa nieruchomości przeznaczonych pod drogę publiczną,
- d) nabycie spadku
- e) inne czynności prawne, np. wykonanie prawa pierwokupu, zasiedzenie.

Gmina Miasto Sieradz planuje głównie nabywanie nieruchomości do zasobu w celach realizacji zadań własnych Gminy oraz inwestycyjnych, tj. uzbrajanie działek w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, co powoduje w przyszłości zwiększenie ich atrakcyjności oraz wartości sprzedażowej. W pierwszej kolejności planowane są do zakupu działki znajdujące się w sąsiedztwie obecnych terenów inwestycyjnych będących we własności Gminy Miasto Sieradz oraz działki przeznaczone pod drogi i ciągi piesze. Dodatkowo sukcesywnie będą komunalizowane działki Skarbu Państwa (głównie drogi). Nabywanie nieruchomości do zasobu będzie się odbywać także zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

V. Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Miasto Sieradz związane jest z ponoszeniem kosztów podziałów geodezyjnych, sporządzaniem operatów szacunkowych (m. in do celów sprzedaży i nabycia), opłat notarialnych i wieczysto-księgowych, ogłoszeń w prasie oraz pozostałej niezbędnej dokumentacji. Na pokrycie ww. wydatków w budżecie Miasta Sieradza na rok 2022 zabezpieczono kwotę 132 000,00 zł. W latach 2023-2024 przewiduje się, że przedmiotowe wydatki będą kształtować się na podobnym poziomie, przy czym w razie konieczności wydatkowania środków nieprzewidzianych, zakłada się wnioskowanie o ich przyznanie.

VI. Prognoza dotycząca wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości .

W 2022 roku prognozowane wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wynoszą 750 000,00 zł. W latach 2023-2024 planowane są wpływy na podobnym poziomie bądź większe w zależności od ilości przeprowadzonych aktualizacji z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

W 2022 roku prognozowane wpływy z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność wynoszą 120 000,00 zł. W latach 2023-2024 planuje się niższe przychody z tego tytułu ze względu na sukcesywne wnoszenie opłat jednorazowych przez właścicieli nieruchomości przekształconych.

W latach 2022 - 2024 prognozowane wpływy z tytułu opłat z trwałego zarządu nieruchomości wynoszą 1 000,00 zł.

VII. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W roku 2022 przeprowadzona zostanie aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste dużych nieruchomości oddanych na cele usługowe, które nie były objęte aktualizacją w roku poprzednim. Natomiast w latach 2023-2024 planuje się aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych w celach garażowych oraz pod stacje transformatorowe.

VIII. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu ma na celu nakreślenie głównych kierunków działań Prezydenta Miasta Sieradza w zakresie wykorzystania nieruchomości zasobu. W stosunku co do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania będą zapadały indywidualnie, a także w zgodzie: z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności w oparciu o ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny i ugn) oraz z uchwałami podejmowanymi przez Radę Miejską w Sieradzu. Prezydent Miasta Sieradza gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki oraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań własnych. Dopuszczalna jest zmiana dotychczasowego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z decyzją Prezydenta.

Zwiększanie lub udostępnianie nieruchomości z zasobu Gminy Miasto Sieradz będzie następowało zgodnie z niniejszym planem i obowiązującymi przepisami prawa. W latach 2022-2024 planowane jest kontynuowanie dotychczasowych umów najmu i dzierżawy. Nieruchomości, które będą przedmiotem zainteresowania osób trzecich zostaną odpowiednio: zbyte, oddane w najem lub dzierżawę bądź użyczenie, o ile nie zostaną przeznaczone na realizację zadań własnych Gminy. Ciągły rozwój Gminy mający na celu polepszanie warunków do życia na terenie miasta Sieradza dla jego mieszkańców stanowi jeden z głównych filarów polityki racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Paweł Osiewała