

# *Gospodarowanie*

## *Majątkiem Gminnym*

Materiał opracował:  
*Wydział Gospodarki Gruntami*  
*i Rolnictwa UMiG Pleszew*

maj 2005r.

## Wstęp

Niniejsze opracowanie nie ma charakteru informacji o stanie mienia komunalnego Miasta i Gminy Pleszew. Taka szczegółowa informacja została opracowana przy sporządzaniu projektu budżetu na rok 2005 i przedstawiona Radzie Miejskiej na sesji w listopadzie 2004 roku. Obejmowała ona wartości aktywów trwałych na dzień 30 września 2004 roku, dynamikę wartości aktywów trwałych oraz strukturę środków trwałych w układzie podmiotowym.

Dlatego też przedmiotowe opracowanie tylko w ogólnym zarysie przedstawia mienie komunalne ilościowo i wartościowo, z podziałem na : majątek bezpośrednio administrowany przez Urząd, zarządzany przez jednostki organizacyjne gminy oraz oddany w wieczyste użytkowanie. W odróżnieniu od w/w informacji o stanie mienia komunalnego, która określała wartość mienia na podstawie wartości księgowych, opracowanie to w odniesieniu do gruntów, określa średnie wartości rynkowe poszczególnych kategorii gruntów, przyjętych na podstawie aktualnych operatów szacunkowych, sporządzanych przez biegłych rzeczoznawców przy sprzedaży mienia lub przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Stąd wartość gruntów podana w tym opracowaniu, jest znacznie wyższa. Wartości pozostałych składników mienia tj. budynków, budowli i innych urządzeń, podana jest w tych samych wartościach.

Celem niniejszego opracowania jest określenie kierunków działania gminy (Urzędu) w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, zwrócenie uwagi na obecnie obowiązujące przepisy prawne regulujące zbycie, nabycie i obciążanie nieruchomości, podjęte działania w zakresie przejęcia przez gminę niektórych nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, regulowania własności gruntów zajętych pod drogi gminne oraz przekazywania części majątku gminy jej jednostkom pomocniczym i organizacyjnym, w celu wykonywania ich zadań statutowych.

Opracowanie to wskazuje również kierunki działania w zakresie planowania przestrzennego i wpływu tego planowania na wartość mienia gminy. Mamy nadzieję, że opracowanie to w ogólnym zakresie zobrazuje stan mienia komunalnego, wykazanego na dzień 31 grudnia 2004 roku, nakreśli kierunki działania oraz będzie początkiem do opracowania dalszej strategii gminy w zakresie gospodarowania swoim mieniem.

## **Spis treści:**

### ***Wstęp***

#### ***I. Majątek gminy w układzie podmiotowym i przedmiotowym***

1. Wartość poszczególnych środków trwałych gminy
2. Struktura środków trwałych w układzie podmiotowym

#### ***II. Mienie komunalne – grunty***

1. Zestawienie powierzchni gruntów w układzie podmiotowym
2. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste

#### ***III. Dochody gminy w roku 2004 uzyskane z tytułu wykonywania praw własności i innych praw majątkowych.***

1. Dochody z tytułu sprzedaży gruntów i lokali mieszkalnych
2. Dochody z tytułu wykonywania prawa własności

#### ***IV. Regulowanie stanu prawnego dróg gminnych***

1. Proces komunalizacji
2. Przejęcie gruntów przeznaczonych pod drogi lub poszerzenie dróg istniejących w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości, dokonywanego na wniosek właściciela.
3. Wykupy gruntów przeznaczonych pod drogi w mpzp.

#### ***V. Nabycie nieruchomości innych do zasobu gminnego***

1. Nabycie w drodze komunalizacji
2. Nabycie w drodze darowizny od Skarbu Państwa

#### ***VI. Zbycie nieruchomości***

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych
2. Sprzedaż działek budowlanych
3. Sprzedaż nieruchomości rolnych
4. Oddawanie w użytkowanie wieczyste
5. Przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności

#### ***VII. Obciążenia nieruchomości***

1. Dzierżawy
2. Trwały zarząd

#### ***VIII. Planowanie przestrzenne***

1. Przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe
2. Budowa nowych dróg

#### ***IX. Podsumowanie i wnioski***

**I. Majątek gminy w układzie podmiotowym i przedmiotowym.*****I. 1. Wartość poszczególnych środków trwałych gminy***

Wartość mienia komunalnego zaliczanego do środków trwałych wynosi 149.648.301,00 zł. Poniższa tabela przedstawia wartość w rozbiu na poszczególne grupy klasyfikacyjne środków trwałych.

*Tabela nr 1*

<b>L.p.</b>	<b>Opis środka</b>	<b>Wartość (PLN)</b>
1.	Grunty	41.103.000,00
2.	Budynki	39.867.155,00
4.	Drogi i ulice, inne budowle, maszyny i urządzenia	66.903.184,00
5.	Środki transportu	1.774.962,00

***I. 2. Struktura środków trwałych w układzie podmiotowym (PLN)***

Poniższe zestawienie obrazuje podział poszczególnych grup klasyfikacyjnych środków trwałych w ujęciu wartościowym, w zależności od jednostki zarządzającej danym rodzajem środka.

*Tabela nr 2*

<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>UMiG</b>	<b>Placówki Oświaty</b>	<b>Placówki Kultury</b>	<b>Placówki Opieki Społecznej</b>	<b>PK Sp. z o.o.</b>	<b>PTBS Sp. z o.o.</b>	<b>Razem</b>
1.	Grunty	30.593.300	4.358.340	2.312.730	134.550	1.467.840	2.236.240	41.103.000
2.	Budynki	11.564.002	19.447.744	995.819	1.024.183	1.296.837	5.538.570	39.867.155
4.	Drogi i ulice, inne budowle, maszyny i urządzenia	42.731.737	524.100	2.195.910	431.761	20.826.443	193.233	66.903.184
5.	Środki transportu	404.529	0	146.061	96.730	1.115.381	01.12.61	1.774.962

## II. Mienie komunalne – grunty.

### II. 1. Zestawienie powierzchni gruntów w układzie podmiotowym

Ogólna powierzchnia gruntów stanowiących zasób gminny wynosi 333,00 ha. Znaczna ich część pozostaje w bezpośrednim zarządzie Urzędu. Pozostała część zarządzana jest przez jednostki organizacyjne lub pomocnicze gminy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchniowe gruntów dla poszczególnych jednostek.

Tabela nr 3

L.p.	Dysponent gruntu	Powierzchnia (ha)
1.	Zarządz. bezpośrednio przez UMiG	269,6926
2.	Placówki oświaty	43,1818
3.	Placówki kultury	7,7091
4.	Placówki opieki społecznej	0,4485
5.	Sołectwa, OSP	11,9680

### II. 2. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste to ograniczone prawo dysponowania mieniem, dotychczas bardzo często stosowane przez jednostki samorządowe. Powierzchnia gruntów gminnych przekazanych w użytkowanie wieczyste wynosi 52,6693 ha. Poniższa tabela przedstawia zestawienie powierzchniowe gruntów, w zależności od formy prawnej ich użytkownika.

Tabela nr 4

L.p.	Wyszczególnienie użytkownika	Powierzchnia (ha)
1.	Ogrody działkowe	15,1693
2.	Osoby fizyczne	19,2000
3.	Osoby prawne	18,3000

### III. Dochody gminy w roku 2004 uzyskane z tytułu wykonywania praw własności i innych praw majątkowych.

#### III. 1. Dochody z tytułu sprzedaży gruntów i lokali mieszkalnych

Dochód ze sprzedaży mienia komunalnego wyniósł w 2004 roku 1.050.982,31 zł. Poniższe zestawienie obrazuje jak kształtowały się dochody ze sprzedaży poszczególnych składników mienia. Wykazana w zestawieniu wartość sprzedaży gruntów, nie obejmuje wartości gruntów sprzedanych jako udział w gruncie przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Wartość ta została wykazana jako wartość lokalu, stanowiąc łączną cenę lokalu.

W efekcie dochód ze sprzedaży lokali to suma tych dwóch wartości.

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość (PLN)
1.	Sprzedaż gruntów	957.016,31
2.	Sprzedaż lokali mieszkalnych	93.966,00

#### III. 2. Dochody z tytułu wykonywania prawa własności

Oprócz sprzedaży, gmina wykonuje inne prawa własności w stosunku do swojego mienia. Tabela poniżej przedstawia jak kształtowały się dochody gminy w roku 2004. Z zestawienia wynika, że w 2004 roku nie oddano żadnej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, stąd brak dochodów z tytułu I wpłaty.

Łączny dochód gminy z tego tytułu wyniósł 478.700,38 zł.

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość (PLN)
1.	I opłata za oddane w użytk. wieczyste	-
2.	Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste	188.703,09
3.	Dzierżawy	224.975,69
4.	Opłata za przekształcenia użytk. wieczystego w prawo własności	65.021,60

## **IV. Regulowanie stanu prawnego dróg gminnych.**

### ***IV.1. Proces komunalizacji***

Zajęte pod drogi gminne grunty można podzielić na grunty będące własnością Miasta i Gminy Pleszew, których stan prawny został uregulowany, a prawo własności potwierdzone stosownym wpisem w księgach wieczystych oraz grunty będące własnością gminy z mocy prawa, które jednak do dokonania wpisu w KW jako właściciela MiG Pleszew wymagają ostatecznej decyzji Wojewody, potwierdzającej ten fakt.

Przepisy w tym zakresie reguluje art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. z 1998r. Nr 133, poz. 872), który mówi, że *“nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 roku we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem“*. Wysokość odszkodowania określa starosta na podstawie wyceny biegłego i jest ona równa aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, wg. jej stanu z dnia wejścia w życie ustawy, przy czym nie uwzględnia się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego trwałymi nakładami poczynionymi po utracie przez osobę uprawnioną prawa do władania gruntem.

Opisany powyżej sposób regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi publiczne, jest procesem podstawowym w tym zakresie i sukcesywnie prowadzonym przez Wydz. Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Urzędu Miasta i Gminy. W 2004 roku wypłacono z tego tytułu odszkodowania w kwocie 82.100,00zł. Obecnie złożone jest w Urzędzie Wojewódzkim ponad 20 wniosków, a dotyczą one uregulowań prawnych ul. Glinki (14 właścicieli, pow. ok. 0,1468ha) oraz ul. Stefana Batorego (7 właścicieli, pow. ok. 0,0731ha). Zlecone są prace geodezyjne w celu ustalenia powierzchni gruntu zajętego pod drogę Ludwina – Sowina Błotna i Kowalew – Baranówek. Przygotowywane są dokumenty niezbędne do złożenia wniosków dotyczące ul. Bałtyckiej i Traugutta. W roku bieżącym wypłacono odszkodowania 2 osobom w kwocie łącznej 11.930,00zł. za odcinek drogi w Zielonej Łące i odcinek ul. Glinki w Pleszewie.

#### ***IV.2. Przejęcie gruntów przeznaczonych pod drogi lub poszerzenie dróg istniejących w wyniku podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek właściciela.***

Art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) mówi, że: *“Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne“.*

Za w/w grunty przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem, a właściwym organem. Realizując przepisy wyżej cytowanego art. dokonano w roku bieżącym wpisu w KW jako właściciela MiG Pleszew w trzech przypadkach, które dotyczyły: poszerzenia skrzyżowania drogi dojazdowej do nowej strażnicy w Kowalewie, drogi na nowym osiedlu domów jednorodzinnych w Suchorzewie oraz poszerzenia skrzyżowania z ul. Krzywą w Pleszewie. Wypłacono odszkodowanie w kwocie 28.855,00zł. W toku załatwiania jest działka na osiedlu Lenartowice, przeznaczona pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej (obok planowanej stacji uzdatniania wody) oraz fragment ul. Helskiej w Pleszewie.

#### ***IV.3. Wykup gruntów przeznaczonych pod drogi w mpzp.***

Przepisy art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w brzmieniu: *"Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części".*

Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa powyżej, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej.

Obecnie Wydz. GGiR prowadzi na wniosek właściciela nieruchomości, postępowanie w zakresie wykupu gruntu przeznaczonego w mpzp. opracowanym dla rejonu ul. Pomorskiej i Zachodniej pod poszerzenie ul. Helskiej.

Przedmiotem postępowania są dwie działki o pow. 130m<sup>2</sup>.



Oprócz wyżej wymienionych czynności regulujących własność gruntów zajętych pod drogi, prowadzony jest również wykup gruntów pod nowe drogi lub poszerzenie istniejących już dróg i ulic. W trakcie realizacji są prace geodezyjne mające na celu wytyczenie nowej drogi dojazdowej do osiedla domów jednorodzinnych przy ul. Chopina oraz poszerzenie pasa drogowego ul. Polnej w Pleszewie i Południowej w Kuczkowie. W roku 2004 gmina zakupiła od Starostwa Powiatowego 2,9ha gruntów rolnych w miejscowości Marszew, w celu zamiany ich na grunty, po których ma przebiegać droga dojazdowa do ul. Chopina i Solskiego.

## **V.Nabycie nieruchomości innych do zasobu gminnego.**

### ***V.1. Nabycie w drodze komunalizacji***

Mienie będące własnością Skarbu Państwa może w szczególnych przypadkach stać się mieniem gminy. Przepisy w tej kwestii reguluje ustawa z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r. Nr 32, poz. 191). Art. 5, ust.1 niniejszej ustawy brzmi: *“Jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, mienie ogólnonarodowe(państwowe) należące do: rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego; przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt.1pełnią funkcję organu założycielskiego; zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt. 1- stają się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin”*.

Zaś ust. 4 tego samego art. stanowi iż: *“Gminie na jej wniosek, może być także przekazane mienie ogólnonarodowe (państwowe) inne niż wymienione w ust. 1-3, jeżeli jest ono związane z realizacją jej zadań”*.

Działając w świetle wyżej cytowanych przepisów, gmina składa sukcesywnie wnioski do wojewody, o potwierdzenie ostateczną decyzją prawa własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych pod mieszkalnictwo, tereny zieleni i rekreacji oraz inne tereny, co do których można udowodnić, że są w jej władaniu.

W roku 2004 potwierdzono prawo własności gminy co do 15 nieruchomości takich jak: działki budowlane w miejscowości Bronów oraz przy ul. Drobnika i Zachodniej w Pleszewie, nieruchomości zabudowane przy ul. ks. Niesiołowskiego, ul. Stare Targowisko, działki zabudowane blokami mieszkalnym Spółdzielni Mieszkaniowej w Pleszewie, położone na osiedlu przy ul. Reja, grunty zajęte pod rowy melioracyjne w miejscowości Zawidowice. Obecnie złożonych jest następujących 15 wniosków oraz przygotowuje się niezbędną dokumentację do kolejnych nieruchomości, znajdujących się zarówno na terenie miasta jak i gminy.

Działając na podstawie art. 13, ust.2 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst Dz.U. z 2004r. Nr 208, poz. 2128), który stanowi iż: *“Nieruchomości rolne nieprzekazane do Zasobu ostatecznymi decyzjami, o których mowa w art. 16, ust. 3, lub nieprzekazane Agencji ostatecznymi decyzjami, o których mowa w art.17, ust.1, w terminie określonym w ust.1, stają się z mocy prawa własnością gmin, na terenie których są położone”*, występujemy również o przeniesienie prawa własności na rzecz gminy gruntów rolnych. W ostatnim okresie gmina stała się właścicielem nieruchomości rolnych położonych w Baranówku, Ludwinie i w Pleszewie przy ul. Piaski i Śmieja Młyn, o łącznej powierzchni 7,3440ha. W toku postępowania jest sprawa dotycząca działki nr 79 w Rokutowie o pow. 0,17ha.

## ***V.2. Nabycie w drodze darowizny od Skarbu Państwa***

Opierając się na przepisach art. 13, ust.2 i art. 22, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa, a jednostką samorządu terytorialnego. Darowizny dokonuje się na cel publiczny lub inny cel, który określa się w umowie darowania.

W myśl w/w przepisów gmina wystąpiła ostatnio z wnioskami o darowiznę takich nieruchomości jak: dz.nr 2638, o pow. 0,4968 ha, położoną w Pleszewie przy Al. Wojska Polskiego, z przeznaczeniem pod budownictwo domów jednorodzinnych, część działki nr 62, o pow. ok. 1,3ha położonej w Lenartowicach z przeznaczeniem pod budowę sali sportowej, przy Zespole Szkół Publicznych. W minionym roku pozyskano w tym trybie teren przy ul. Szpitalnej i Wierzbowej po byłej kotłowni węglowej SP ZOZ oraz dokonano zamiany w drodze darowizny gruntów zajętych pod drogi dojazdowe do siedziby starostwa, na grunty zajęte pod drogi na terenie pleszewskiego rynku, porządkując w ten sposób zarządzanie tymi drogami.

Wystąpiono w br. z pismami do Ministra Sprawiedliwości i Ministra Finansów, proponując przekazanie w drodze darowizny Skarbowi Państwa nieruchomości gminnych, zajmowanych jako siedziba Sądu Rejonowego i Urzędu Skarbowego w Pleszewie, prosząc jednocześnie o wsparcie działań gminy o pozyskanie w zamian nieruchomości będących w zasobach Skarbu Państwa, jako rekompensaty za nieruchomości przekazane.

## **VI. Zbycie nieruchomości**

### ***VI.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych***

Zasób gminny lokali mieszkalnych stanowią lokale komunalne i lokale socjalne, zarządzane w większości przypadków przez Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Pleszewie. Wyjątek stanowią budynki, w których wykupiono lokale lub część lokali i zawiązały się wspólnoty mieszkaniowe. Niektóre z nich podjęły uchwały o powierzeniu obowiązków zarządcy innemu podmiotowi gospodarczemu lub zarządzają nimi samodzielnie.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy odbywa się w trybie bezprzetargowym, na podstawie przepisów art. 34, ust. 1 wyżej cytowanej już ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten daje pierwszeństwo w nabyciu lokali ich najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Ponieważ utrzymanie w należyтым stanie substancji mieszkaniowej wiąże się z dużymi kosztami, gminie zależy na sprzedaży jak największej liczby mieszkań.

W celu polepszenia warunków sprzedaży, Rada Miejska podjęła uchwałę ustalającą warunki sprzedaży lokali, udzielając w niej dużych bonifikat od ceny sprzedaży ustalonej na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym. W roku 2004 sprzedano ogółem 9 lokali mieszkalnych. Wprowadzona we wrześniu 2004 roku nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami, spowodowała konieczność zmiany uchwały Rady Miejskiej z 2001 roku, ustalającej warunki sprzedaży lokali. Nowa uchwała w tej sprawie została podjęta 24 lutego 2005r. i weszła w życie po 14 dniach od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym województwa wielkopolskiego, tj. 10 maja br. W okresie od 22.09.2004r. do 10.05.2005r. najemcy nie mieli możliwości dokonania wykupu najmowanych lokali. Obecnie złożonych jest 10 wniosków, które będą kolejno realizowane. Należy zauważyć, że nowelizacja ustawy spowodowała kilka istotnych zmian dotyczących określenia ceny lokalu, które spowodowały, że Rada Miejska zmuszona była dokonać stosownych zmian w swojej uchwale, udzielając między innymi kupującemu lokal bonifikaty również od wartości udziału w nieruchomości wspólnej. Wpłynęło to na obniżenie ceny lokali, co w efekcie zwiększyło ich atrakcyjność.

Kolejne działanie gminy związane z gospodarką mieszkaniową, dotyczy uregulowania powierzchni gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny. Spowodowane jest to zmianą przepisów prawa budowlanego, w zakresie warunków jakie musi spełniać działka budowlana. Sprzedawane w myśl poprzednich przepisów lokale mieszkalne w domach wielorodzinnych, obejmowały udział w gruncie po obrysie ścian zewnętrznych budynku.

Obecnie granica działki musi znajdować się w odległości 4 metrów od ściany domu, w której znajdują się okna. Zaistniała więc konieczność dokonywania nowych podziałów geodezyjnych działek i konieczność dosprzedaży właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych gruntu o powierzchni odpowiadającej wielkości udziałów. Obecnie regulacją taką objęte są wszystkie grunty wokół bloków mieszkalnych przy ul. Poznańskiej, Osiedlowej i Zielonej. Sprzedaż gruntu będzie dokonana w trybie bezprzetargowym, z możliwością płatności w ratach. Na niekorzyść dla kupujących wpływa fakt, że w przypadku zakupu tylko samego gruntu, nie ma podstaw prawnych, aby udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży, co skutkuje tym, że kupujący musi wpłacić całą wartość określoną przez biegłego.

## ***VI.2. Sprzedaż działek budowlanych***

Podstawowym trybem sprzedaży mienia komunalnego jest przetarg nieograniczony. W przypadkach gdy dwa kolejne przetargi nie doprowadzą do sprzedaży nieruchomości, mogą być one sprzedane w trybie rokowań, z możliwością płatności w ratach, rozłożonych na okres do trzech lat. Przedmiotem sprzedaży w roku 2004 były zarówno działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, jak i pod działalność usługową i handlową. Dokonano sprzedaży 25 działek pod budownictwo mieszkaniowe na osiedlu przy ul. Solskiego, 5 działek pod usługi i mieszkalnictwo przy ul. Nowej oraz jedną położoną w m. Dobra Nadzieja. Przeniesiono prawa własności na rzecz Energetyki Kaliskiej co do 5 działek na terenie miasta, zajętych pod trafostacje. Dokonano sprzedaży również jednej nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Sienkiewicza w Pleszewie, w której miała siedzibę biblioteka publiczna.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z września 2004 r., która zmieniła również część przepisów dotyczących zbycia nieruchomości, spowodowała konieczność aktualizacji wycen niektórych nieruchomości, stąd ich sprzedaż została przełożona na rok 2005. Dotyczy to zwłaszcza 5 działek budowlanych przy ul. Solskiego, które nie znalazły nabywcy do dnia 22.10.2004r. tj. do dnia wejścia w życie wyżej wspomnianej nowelizacji.

W roku bieżącym sprzedano działki niezabudowane w Bronowie, Sowinie oraz w Pleszewie przy ul. Piaski. Ogłoszony jest przetarg na działkę przy ul. Władysława Warneńczyka w Pleszewie.

### ***VI.3.Sprzedaż nieruchomości rolnych.***

Grunty rolne to przeważająca część powierzchni gruntów będących własnością gminy. Większość z nich przekazana jest w dzierżawę osobom fizycznym lub oddana do użytkowania sołectwom. Co do części gruntów podjęto decyzję o ich sprzedaży.

Tak jak w przypadku sprzedaży innych nieruchomości, podstawowym trybem sprzedaży jest przetarg nieograniczony. W roku 2004 dokonano sprzedaży gruntów rolnych położonych w miejscowości Grodzisko o pow. 20,3993ha. Ogłoszono również przetarg na zbycie nieruchomości rolnej, zabudowanej w Baranówku. Kolejno ogłaszane przetargi nie doprowadziły do jej sprzedaży. Na 30 maja br. ustalono termin rokowań na zbycie przedmiotowej nieruchomości.

### ***VI.4.Oddawanie w użytkowanie wieczyste.***

Według stanu na 31 grudnia 2004 roku 52,6693 ha. gruntów gminnych, zostało oddane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym, fizycznym i ogrodom działkowym. Gmina generalnie odstąpiła od tej formy zbywania swoich nieruchomości. Wykazane w tabeli nr 4 niniejszego opracowania dochody w roku 2004, to opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości oddanych w latach poprzednich. Wszystkie zbywane w roku 2004 i 2005 nieruchomości sprzedawane są na własność. Wyjątkiem od tej zasady jest zbywanie udziału w gruncie przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których dokonano już wcześniej sprzedaży części lokali, a przynależny do nich grunt oddano w użytkowanie wieczyste. Nie może bowiem być dwóch form własności na jednej nieruchomości. Stąd sprzedając obecnie lokale w tych budynkach, przynależny grunt jest również oddawany w użytkowanie wieczyste.

W toku postępowania jest również uregulowanie stanu prawnego gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pleszewie, która to jest wieczystym użytkownikiem większości użytkowanych przez siebie gruntów. Również z przyczyn w/w grunty, o które wnioskuje spółdzielnia, zostaną oddane jej w użytkowanie wieczyste. Obecnie regulacją objęte jest ponad 50 działek wchodzących w skład osiedla przy ul. Mieszka I i ul. Mikołaja Reja w Pleszewie.

### ***VI.5. Przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.***

Na wniosek użytkownika wieczystego właściciel nieruchomości – w tym przypadku jednostka samorządu terytorialnego, ma obowiązek przekształcić prawo użytkowania wieczystego, w prawo własności. Kwestia ta została uregulowana ustawą z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz.U. z 1999r. Nr 65, poz. 746) oraz ustawą z dnia 26 lipca 2001r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych, prawa do własności nieruchomości (Dz.U. z 2001r. Nr 113, poz. 1209 ze zm.). Przepisy w/w uchwał określały zasady przekształceń oraz zasady obliczania wysokości opłaty z tytułu przekształcenia.

Art. 15 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2003r, Nr 64, poz. 592), ustawodawca zmienił przepisy poprzedniej ustawy z 2001r. w zakresie zmiany warunków na jakich przekształcenie ma następować i jednocześnie wprowadził zasadę nieodpłatnego uwłaszczenia dla wszystkich użytkowników wieczystych, a nie jak poprzednio, tylko tych na Ziemiach Odzyskanych w odniesieniu do nieruchomości rolnych lub przekazanych na cele mieszkaniowe. W efekcie w systemie prawnym funkcjonują dwa akty regulujące tą samą materię w odmienny sposób. Jednocześnie wprowadzone zmiany nakładają na gminy nowe zadania w tym zakresie, bez zagwarantowania jakichkolwiek środków w budżecie państwa, z przeznaczeniem na ich realizację przez jednostki samorządu terytorialnego.

Ponieważ "operacja" uwłaszczeniowa w świetle tych przepisów grozi destabilizacją finansów lokalnych, liczne gminy wystąpiły ze skargą do Trybunału Konstytucyjnego, o zajęcie stanowiska w powyższej sprawie.

W związku z powyższym do czasu wyjaśnienia sytuacji prawnej w tym zakresie, zawieszono w 44 przypadkach postępowanie w sprawie.

## **VII. Obciążenia nieruchomości**

### ***VII.1. Dzierżawy***

Umowami dzierżawy objęte są nieruchomości rolne, lokale użytkowe oraz inne grunty nierolnicze. Dochód z tytułu dzierżaw w roku 2004 wyniósł 224.975,69 zł. Obecnie są zawarte 122 umowy (42 na nieruchomości rolne i 80 nieruchomości pozostałe). Najczęściej stosowana długość okresu na jaki zawierane są umowy to okres do trzech lat.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami (22.09.2004r) zobowiązuje organy gminy do ogłaszania przetargów na dzierżawę nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata.

Lokale użytkowe na terenie miasta to głównie teren byłej jednostki wojskowej i nieruchomości nabyte od Famot Pleszew SA przy ul. Ogrodowej. Od roku 2003 utrzymuje się tendencja do rezygnacji dzierżawców z dzierżawienia pomieszczeń. Duża ich część jest obecnie pusta (ok. 1780 m<sup>2</sup> pow. użytkowej).

## ***VII.2. Trwały zarząd***

Trwały zarząd to forma prawna władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka ta ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania; zabudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego; oddawania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu.

W przypadku gminy jednostkami takimi są między innymi: szkoły, przedszkola, MGOPS, Dom Kultury, Biblioteka Publiczna, Muzeum. Trwały zarząd na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej ustanawia Burmistrz, w drodze decyzji administracyjnej.

Wszystkie te jednostki zarządzają mieniem przekazanym im w celu prowadzenia działalności, do jakiej zostały powołane. W większości przypadków jednostki organizacyjne gminy Pleszew, administrują mieniem, tzn. majątek nie został im przekazany w trwały zarząd.

Wyjątek stanowi Biblioteka Publiczna i MGOPS.

W roku bieżącym na podstawie wyceny biegłego określono cenę nieruchomości zarządzanych przez dyrekcję biblioteki i wysokość opłaty z tytułu trwałego zarządu, a następnie przekazano stosowną decyzją majątek w trwały zarząd na czas nieokreślony.

W przypadku MGOPS –u, mienie będące w gestii tej jednostki przekazano w trwały zarząd w dniu 06.03.1998 roku, na okres 10 lat. Z uwagi na fakt, że Rada Miejska w dniu 30.12.2004r. podjęła uchwały o utworzeniu trzech odrębnych jednostek organizacyjnych (MGOPS, Środowiskowy Dom Samopomocy i Dzienny Dom Pomocy Społecznej) zaistniała konieczność wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, podzielenia mienia na poszczególne, nowe jednostki organizacyjne i wydania nowych decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu na poszczególne jednostki. Czynności te są w toku załatwiania przez Wydz. GGiR.

## VIII. Planowanie przestrzenne

### *VIII.1. Przygotowanie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe*

Do zadań własnych gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. W ramach wykonywania tego zadania gmina stara się zapewnić lokale mieszkalne w budynkach komunalnych, lokale socjalne dla najuboższej części społeczeństwa oraz tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Powołane uchwałą nr VI/34/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 stycznia 1999 roku PTBS Sp. z o.o, oprócz zadań w zakresie administrowania i bieżącego utrzymania gminnego zasobu lokali mieszkalnych, ma również przygotowanie planu realizacji budowy mieszkań na wynajem. Na ten cel, tą samą uchwałą Rada Miejska wniosła aportem nieruchomości niezabudowaną stanowiącą dz. Nr 2986/18, o pow.0,7917ha. położoną w Pleszewie przy ul. Malińska - Lipowa oraz działkę nr 2586/2 o pow. 0.0845ha. położoną przy ul. Batorego, w celu budowy na tym terenie budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Na tej ostatniej w roku 2001 został oddany łącznik pomiędzy istniejącymi już tam budynkami, w którym znajduje się 8 lokali. Działka przy ul. Malińskiej - Lipowej pozostaje dalej niezabudowana.

W ramach przeznaczania nowych gruntów pod budowę domów jednorodzinnych, zrealizowano dalszy etap osiedla przy ul. Chopina, wydzielając geodezyjnie 30 działek budowlanych o pow. od 462 – 731 m<sup>2</sup>. W roku 2004 sprzedano 25 szt., natomiast na pozostałe zostanie ogłoszony przetarg w br.

Jak już wspomniano w pkt. V.2. niniejszego opracowania pozyskano w drodze darowizny od Skarbu Państwa teren po byłej kotłowni węglowej SP ZOZ. Wydział Architektury i Urbanistyki, zlecił opracowanie warunków zabudowy przedmiotowego terenu. W obowiązującym do 31 grudnia 2003 roku mpzp. dla miasta Pleszewa, teren ten był przeznaczony pod usługi związane ze służbą zdrowia, w powiązaniu z mieszkalnictwem.

Wystąpiono też z wnioskiem do Wojewody o darowiznę działki nr 2638, pow. 0.4968ha, przy Al. Wojska Polskiego, dla której została już wydana decyzja o warunkach zabudowy. Na w/w terenie planowane jest wydzielenie 12 działek o pow. ok. 240 m<sup>2</sup> każda, z możliwością zabudowy szeregowej budynkami mieszkalno-usługowymi.

W dalszym etapie pozyskiwania nowych gruntów budowlanych planowane jest w br. opracowanie warunków zabudowy dla dz. nr 249 pow. 2,42ha położonej w miejscowości Nowa Wieś. Na tym terenie planowane jest zlokalizowanie budownictwa jednorodzinne.



Opisane wyżej działania dadzą nowe możliwości mieszkaniowe, a jednocześnie poprzez zmianę przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów, wpłyną na ich wartość, znacznie ją podnosząc.

Należy również wspomnieć, że w latach poprzednich zostały opracowane inne plany zagospodarowania terenów pod mieszkalnictwo ( Osiedle pod Lasem w Zielonej Łące, Osiedle Lenartowice). Opracowania dotyczyły nie tylko gruntów gminnych, ale w przeważającej większości gruntów osób prywatnych.

Działania te mają jednak również wpływ na dochody gminy, gdyż zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*"Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazowo opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości".*

Obecnie wszczęte jest 13 spraw dotyczących ustalenia wysokości opłaty planistycznej. Do rozpatrzenia co do zasadności naliczenia w/w opłaty pozostają transakcje zawarte w roku 2004 i bieżące z 2005 roku.

## **VIII.2. Budowa nowych dróg**

Planowanie przestrzenne to działanie mające bezpośredni związek z przeznaczaniem nowych terenów na ciągi komunikacyjne. Zmiana przeznaczenia gruntu i jego możliwość podziału na działki, wymusza konieczność ustanowienia do nich dojazdu. Proces przejmowania gruntów pod drogi i regulacji stanu prawnego gruntów zajętych pod drogi szczegółowo został omówiony w pkt. IV niniejszego opracowania. W przypadku wytyczania nowych dróg, należy zwrócić uwagę na dodatkowy koszt związany z koniecznością wyłączenia tych terenów z produkcji rolnej. Wysokość opłaty uzależniona jest od klasy gleby. Przy większych powierzchniach, mogą to być kwoty dość znaczne. W latach 2003 – 2004 wyłączeniem z produkcji rolnej objęte zostały grunty pod drogami na osiedlu przy ul. Solskiego i osiedlu przy ul. Władysława Warneńczyka.

Wysokość opłat rocznych z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej gruntów zajętych pod drogi na terenie miasta Pleszewa wynosi 25.200,00 zł.

## IX. Podsumowanie i wnioski

Ustawą wiodącą, której przepisy w szczególności określają zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.). Art. 12 wyżej cytowanej ustawy zobowiązuje organy wykonawcze Skarbu Państwa i jednostek samorządowych (w tym przypadku Burmistrza), do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

W imieniu Burmistrza mieniem komunalnym zarządzają poszczególni kierownicy jednostek organizacyjnych gminy i Rady Sołeckie (szczegółowa informacja dotycząca gospodarowania gruntami przez Rady Sołeckie była przedstawiana na sesji Rady Miejskiej w miesiącu wrześniu 2004r.).

W przedstawionym Państwu opracowaniu, starano się przedstawić krótką informację o stanie mienia komunalnego oraz przybliżyć działania prowadzone przez organy gminy kompetentne do gospodarowania powierzonym im majątkiem, podstawy prawne tych działań oraz wpływ podejmowanych decyzji na stan mienia.

Z przytoczonych informacji wnioskować należy, że działania gminy w zakresie gospodarowania zasobem gminnym idą w następujących kierunkach:

1. Stworzenie jak najbardziej dogodnych warunków do sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, w celu zbycia jak największej liczby lokali.
2. Umożliwienie najemcom lokali użytkowych zlokalizowanych w starych budynkach mieszkalnych (wymagających dużych nakładów na remont) ich nabycie, przy uzyskaniu maksymalnych zysków z tego tytułu dla gminy.
3. Sprzedaż nieruchomości rolnych, które nie mogą być użytkowane inaczej niż rolniczo, gdyż dochód z ich dzierżaw nie stanowi zbyt dużego dochodu dla gminy.
4. Zintensyfikowanie procesu komunalizacji w celu potwierdzenia prawa własności do jak największej liczby mienia.
5. Doprowadzić do wydzierżawienia max. wszystkich posiadanych lokali użytkowych, aby zapobiec ich dewastacji i zniszczeniu, negocjując z dzierżawcami najkorzystniejsze dla gminy warunki dzierżawy.
6. Poprzez właściwe działania w zakresie planowania przestrzennego, pozyskiwać nowe tereny na cele mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe, co pozwoli na ściąganie do naszej gminy nowych inwestorów i zapewni nowe miejsca pracy dla mieszkańców, a dla gminy należne podatki.
7. Dążenie do uregulowania stanu prawnego dróg gminnych, aby stworzyć warunki umożliwiające skorzystanie z funduszy zewnętrznych przy ich budowie, modernizacji czy remontach.