Załącznik
do Zarządzenia nr 19
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 31 stycznia 2011 r.

Plan wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd na lata 2011-2013

Niniejszy dokument nakreśla główne kierunki działań podejmowanych w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Tychy wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej na terenie Miasta Tychy.
Podstawa prawna – przepisy art.11 ust.1, art.12, art.21, art.23 ust.1, 1b,1c i 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010.r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

1. Plan wykorzystania nieruchomości zasobu.

Stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na dzień 31.10.2010 r. wynosi:

- **233,9302 ha** - grunty, które są własnością SP i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste , w tym:
  - **2,0926 ha** - nieruchomości oddane w trwały zarząd,
- **337,6664 ha** - nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste,

łączny areał nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Tychy na terenie miasta Tychy obejmuje **571.5966 ha.**

Część zasobu znajduje się w zarządzie i administrowaniu Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach (tereny wałów przeciwpowodziowych i urządzeń wodnych), Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów (część dróg publicznych) oraz Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych i Autostrad (drogi krajowe). Skarb Państwa nie jest użytkownikiem wieczystym żadnych nieruchomości j.s.t.

1.1. Zbywanie nieruchomości.

Zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się tylko w uzasadnionych przypadkach, tj. m.in. :

- gdy sprzedaż pozwoli na uzyskanie odpowiedniego dochodu do budżetu (dotyczy to zarówno sprzedaży w drodze przetargu jak i sprzedaży bezprzetargowej prawa własności nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego),
- gdy utrzymanie bądź stan nieruchomości wymaga wysokich nakładów,
- gdy są to grunty przyległe do nieruchomości stanowiącej własność podmiotu lub znajdują się w użytkowaniu wieczystym i nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej a ponadto, zbycie ich uzasadnione jest ekonomicznie.

Dochód z gospodarowania mieniem SP stanowi jedno ze źródeł pozyskania środków finansowych, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.09.157.1240 z późn. zm.)
W roku 2010 dochody ze sprzedaży nieruchomości SP wyniosły 431.775 zł.
W roku 2011 planuje się zbycie nieruchomości :

- w obrębie Urbanowice, km. 10, oznaczonej jako działka nr 604/24 o pow. 1.646 m ^{2}, na cele o charakterze usługowym
- w obrębie Jaroszowice km. 7, oznaczonej jako działki nr 788/3 o pow. 1469 m ^{2} i 793/13 o pow. 334 m ^{2} jako grunty przyległe, w związku z regulacją stanu prawnego nieruchomości na rzecz FIAT AUTO PPOLAND S.A. (jeśli wnioskodawca odstąpi od nabycia, kontynuowana będzie dzierżawa gruntu),
- w obrębie Urbanowice km. 6, oznaczonej jako działka nr 1057/108 o pow. 31 m^2 na rzecz użytkownika wieczystego.

Realizacja sprzedaży wszystkich ww. działek, pozwoli na uzyskanie w roku 2011 dochodów z tego tytułu na poziomie około 430.000 zł, natomiast w przypadku zbycia tylko działki 604/24, kwota uzyskanych dochodów SP może zmniejszyć się do około 48.150 zł.

W latach 2012-2013 z uwagi na brak nieruchomości SP, które mogłyby stanowić samodzielne działki budowlane, nie planuje się przygotowania do zbycia w drodze przetargu innych nieruchomości SP. Możliwe natomiast będzie uzyskanie dodatkowych wpływów ze sprzedaży prawa własności nieruchomości w ramach regulacji stanu prawnego nieruchomości oraz sprzedaży tego prawa na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Uzyskanie zaplanowanych dochodów ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa uzależnione będzie nie tylko od pozytywnego przeprowadzenia i zakończenia obowiązujących procedur, ilości pozytywnie rozpatrzonych wniosków o sprzedaż, ale w dużej mierze także od czynników zewnętrznych, które wpływają generalnie na sytuację na rynku.

1.2. Zbycie, nabycie nieruchomości w trybie zamiany oraz w drodze przepisów szczególnych.

W trybie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.08.193.1194 z późn. zm.), część gruntów Gminy i osób prywatnych stanie się własnością Skarbu Państwa z chwilą ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji (inwestycja pn. „Budowa bezkolizyjnego węzła drogowego w rejonie ul. Turyńskiej i Oświęcimskiej wraz z przebudową ul. Oświęcimskiej w Tychach" – około 260 działek; „ Budowa drogi łączącej ul. Grota Roweckiego z ul. Oświęcimską wraz z budową mostu w Tychach – Etap I i II – około 40 działek. W roku 2011 dochód Skarbu Państwa szacuje się na około 16.000 zł, a w latach 2012-2013 po około 4.000 zł rocznie.

W latach 2011-2013 planowana jest ponadto regulacja stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi, w tym w trybie art. 73 ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. 98.133.872 z późn. zm.), z tego:

- w roku 2011:
  nr 2645/23 o pow. 4 m^2
  nr 2643/23 o pow. 17 m^2
- w roku 2012:
  nr 1069/42 o pow. 109 m^2
  nr 1233/54 o pow. 63 m ^{2}
- w roku 2013:
  nr 698/51 o pow. 108 m ^{2}

Na regulacje stanu prawnego tych działek niezbędne będą środki na wykonanie podziału, wycenę nieruchomości oraz na wypłatę odszkodowań - po około 3.000 zł rocznie.

Kontynuowane będą także postępowania o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości, które stały się własnością Skarbu Państwa w trybie przepisów szczególnych. Jednak z uwagi na fakt znacznego skomplikowania sytuacji prawnej tych nieruchomości – sprawy te będą realizowane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków i możliwości.

1.3. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Dochody z tytułu realizacji tego zadania zależeć będą od wysokości wpłat z tytułu rat za przekształcenie (dotyczy przekształceń z lat ubiegłych), ilości nowych wniosków użytkowników wieczystych o przekształcenie, oraz sytuacji finansowej wnioskodawców (w związku z możliwością skorzystania przez wnioskodawcę z ustawowej bonifikaty).
Stąd w latach 2011-2012 wpływy z tego tytułu zakłada się na poziomie około 60.000 zł rocznie, natomiast w roku 2013 – około 10.000 zł.
Powyższa różnica wynika z faktu, że w roku 2012 kończą się płatności ratalne z tytułu opłaty za przekształcenie. Ponadto, w dniu 31.12.2012 r. upływa termin składania wniosków o przekształcenie w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.05.175.1459 z późn. zm.). Na wysokość uzyskanych wpływów zasadniczy wpływ będzie miała wysokość udzielonej bonifikaty.

1.4 .Udostępnianie nieruchomości zasobu w drodze najmu, dzierżawy, użytkowania, naliczanie opłat z tytułu bezumownego korzystania z gruntu.

Aktualna powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosi 1621 m^2. W latach 2011-2013 kontynuowany będzie dotychczasowy sposób wykorzystywania nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy, za wyjątkiem nieruchomości, które zostaną przeznaczone do sprzedaży. Na wniosek zainteresowanych, zawierane będą kolejne umowy dzierżawy. W roku 2010 przychody Skarbu Państwa z tytułu dzierżawy i bezumownego korzystania z gruntu wyniosły 18.829 zł.
Na przestrzeni lat 2011 - 2013 kontynuowana będzie analiza nieruchomości pod kątem bezumownego korzystania z gruntu SP.

Nieruchomości użytkowane bez tytułu prawnego, wymagające regulacji na przestrzeni lat 2011-2013:

lp.	położenie	nr działki	użytek	pow. m^2	kw	uwagi
1	Cielmice km.1	3417	B	44	wyk.172 Cielmice	wszczęcie postępowania regulacyjnego
2	Cielmice km.1	3418	B	565	wyk.172 Cielmice	wszczęcie postępowania regulacyjnego
3	Cielmice km.2	768/168	B/R	552	wyk.172 Cielmice	wszczęcie postępowania regulacyjnego
4	Jaroszowice km.7	172/6	Ba	531	Kw 7163	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
5	Jaroszowice km.7	173/6	Ba	347	Kw 7163	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
6	Jaroszowice km.7	26	Ba	2546	Kw 47008	naliczenie opłat, regulacja stanu prawnego
7	Jaroszowice km.7	801/3	Ba	2774	Kw 63685	postępowanie uwłaszczeniowe
8	Jaroszowice km.7	792/13	Ba	1624	Kw 43705	postępowanie uwłaszczeniowe
9	Jaroszowice km.7	920/7	Ba	96	Kw 43707	postępowanie uwłaszczeniowe
10	Jaroszowice km.7	921/7	Ba/dr	2763	Kw 43707	postępowanie uwłaszczeniowe
11	Jaroszowice km.7	804/3	Ba	2863	Kw 63685	postępowanie uwłaszczeniowe
12	Jaroszowice km.7	299/3	Ba	33	Kw 7163	postępowanie uwłaszczeniowe
13	Wikowyje km.2	630/40	Ba	2851	Kw 44417	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy

14	Wikowyje km.2	626/40	Ba	1666	Kw 6821	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
15	Wikowyje km.2	628/40	Ba	816	Kw 6821	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
16	Wikowyje km.2	636/40	Ba	856	Kw 334	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
17	Wikowyje km.2	638/40	Ba	3442	Kw 44417	naliczenie opłat, zawarcie umowy dzierżawy
18	Urbanowice km.9	630/34	B	1180	Kw 18535	w trakcie regulacji
19	Urbanowice km.9	632/34	B	4247	Kw 18535	w trakcie regulacji
	łącznie			**29.796**		

Planowane jest uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości, a do czasu zakończenia postępowań w pierwszej kolejności naliczone zostaną opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, zawierane będą umowy dzierżawy, a w uzasadnionych przypadkach zakłada się także możliwość zbycia niektórych działek na rzecz użytkownika.
W związku z powyższym możliwe będą do uzyskania dodatkowe dochody, których wysokość uzależniona będzie od użytkowanej powierzchni, sposobu użytkowania oraz formy uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

2. Nabywanie nieruchomości.

Większość nieruchomości nabywanych przez Skarb Państwa stanowią grunty zajęte pod drogi krajowe na podstawie przepisów Ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji.
Grunty te stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych i Autostrad z dniem ostateczności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W roku 2010 przejętych zostało w tym trybie na Skarb Państwa 3.7311 ha gruntów. W latach 2011-2012 planowane jest przejęcie około 260 działek w związku z realizacją inwestycji drogowej pn. ”Budowa bezkolizyjnego węzła drogowego w rejonie ul. Turyńskiej i Oświęcimskiej” oraz około 40 działek w związku z „Budową drogi łączącej ul. Grota Roweckiego z ul. Oświęcimską wraz z budową mostu w Tychach – etap I i II”. (określenie powierzchni gruntów przejmowanych na Skarb Państwa możliwe będzie dopiero po przeprowadzeniu wstępnych projektów podziału w II kwartale 2011 r.)

3. Użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

Wysokość przychodów należnych Skarbowi Państwa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, użytkowanie i trwały zarząd gruntów na dzień 31 października 2010 r. kształtowała się na poziomie 1.794.000 zł. (po potrąceniu należności Gminy w wysokości 25%).

W latach 2011- 2013 planowana jest aktualizacja opłat dla około 150 działek (po 50 działek rocznie). W ramach planowanej aktualizacji w roku 2011 przychody Skarbu Państwa w roku 2012 winny się zwiększyć o około 9 % w stosunku do wykonania w roku 2010, tj. do kwoty 2.080.000 zł, przy założeniu braku odwołań i nie uwzględnieniu nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych na infrastrukturę techniczną.

W związku z planowaną nowelizacją przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przewiduje się, że w roku 2013 wzrost wpływów z tytułu aktualizacji opłat może być zdecydowanie mniejszy i łączne dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste mogą nie przekroczyć kwoty 2.150.000 zł.

Wydatki na aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego zależne będą od wysokości dotacji na realizację zadań z zakresu administracji rządowej w dziale 700 – 70005. W latach 2011-2013 zakłada się wysokość wydatków na cele aktualizacji opłat na poziomie minimum około 20.000 zł rocznie.

W stosunku do dłużników prowadzone będą nadal czynności windykacyjne o zapłatę należności. Od ich pozytywnego zakończenia zależne będą również dodatkowe wpływy do budżetu Państwa.

4. **Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.**

- Nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta Tychy, którym gospodaruje Prezydent Miasta, składają się z działek o nieregularnym kształcie lub niewielkich powierzchniowo. Brak jest nieruchomości, które samodzielnie mogłyby zostać zagospodarowane, stąd też planowanie ich wykorzystania zależne będzie głównie od sposobu zagospodarowania nieruchomości przyległych.
- W ramach prowadzonej w systemie informatycznym ewidencji mienia Skarbu Państwa wprowadzane będą dane, dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także informacje o możliwości i ewentualnych planach wykorzystania nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych, sądowych, oraz ewentualnych roszczeniach.
- Nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa udostępniane będą do zagospodarowania z uwzględnieniem przeznaczenia wynikającego z zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz przy sprzedaży prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego, zakłada się uzyskanie odpowiedniego przychodu, wynikającego z interesu Skarbu Państwa oraz przesłanek ekonomicznych.
- Stan faktyczny gruntów, które zostały zagospodarowane bezumownie przez właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiadujących nieruchomości, będzie sukcesywnie regulowany, poprzez nakładanie opłat za bezumowne korzystanie z gruntu oraz przez oddawanie w dzierżawę lub sprzedaż.
- Nabywanie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa odbywać się będzie tylko w przypadkach uzasadniających konieczność takiego nabycia (cele publiczne, regulacja stanu prawnego), przy zapewnieniu odpowiednich środków finansowych oraz przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów.
- Wzrost dochodów Skarbu Państwa z tytułu gospodarowania mieniem przewiduje się uzyskać w drodze aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego oraz naliczania opłat za bezumowne korzystanie z gruntu.

5. Inne zamierzenia oraz uwagi do planu:

W ramach regulacji stanu prawnego w latach 2011-2013 kontynuowane będą postępowania zmierzające do zakończenia procesu uwłaszczenia nieruchomościami Skarbu Państwa PKP, Elektrociepłowni S.A. w rejonie ul. Przemysłowej, oraz wszczęta w roku 2010 regulacja stanu prawnego nieruchomości użytkowanych bez tytułu prawnego, położonych przy ul. Przejazdowej 22 i Kowalskiej 4. Planowana jest ponadto kontynuacja regulacji stanu prawnego nieruchomości położonych przy ul. Podleskiej – Wałowej, zajętych pod działalność Kółka Rolniczego w Tychach oraz nieruchomości użytkowanych przez następcę prawnego GZE Gliwice, oraz FIAT AUTO POLAND, położonych w Jaroszowicach km.7.

Kontynuowane będą postępowania w zakresie komunalizacji mienia (z mocy prawa i na wniosek).

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu SP wymagał będzie w wielu przypadkach przeprowadzenia szeregu postępowań wyjaśniających, zmierzających

do uregulowania stanu prawnego nieruchomości zgodnie ze stanem faktycznym. Dotyczy to licznych niezgodności pomiędzy zapisami w katastrze a księgami wieczystymi. Związane to będzie z koniecznością rozliczenia starych ksiąg wieczystych, wykazów zamkniętych, bez których niemożliwe jest doprowadzenie do tej zgodności. Przewiduje się zapotrzebowanie na środki finansowe w tym zakresie na poziomie około 80.000 zł rocznie.

Czynności te, wraz z kontrolą zapisu użytków, właściciela, władającego oraz bieżącą korektą błędnych zapisów w operacie ewidencji gruntów i księgach wieczystych, pozwolą na uzyskanie wiarygodnych danych i pozwolą na bardziej racjonalne gospodarowanie nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.