Załącznik   
do Zarządzenia nr 0050/124/23  
Prezydenta Miasta Tychy  
z 17 kwietnia 2023 r.

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Tychy**

**na lata 2023 – 2025**

1. **Podstawa prawna.**

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy   
art. 25 ust. 2 i 2a oraz 25b ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz 344 t.j).

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Tychy opracowuje się na okres 3 lat   
i zawiera w szczególności:

1) zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji  
nieruchomości prowadzonej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz zestawienie  
nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym wskazanie:

a) miejscowości położenia nieruchomości,

b) powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,

c) sposobu zagospodarowania nieruchomości;

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 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,

d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz  
opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Tychy określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie   
i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Zasób nieruchomości Miasta Tychy będzie wykorzystywany zgodnie z ustaleniami, które będą wynikały z uchwał budżetowych na rok 2023, 2024 i 2025.

**II. Gospodarowanie zasobem.**

Zasobem nieruchomości Miasta Tychy gospodaruje prezydent Miasta Tychy.

Gospodarowanie w szczególności polega na:

1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;

2) zapewnieniu wycen tych nieruchomości;

3) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;

4) wykonaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;

5) współpracowaniu z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;

6) zbywaniu oraz nabywaniu, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzących w skład zasobu z zastrzeżeniem art.17;

7) wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu oraz oddawaniu w użytkowanie  
nieruchomości wchodzących w skład zasobu,

8) podejmowaniu 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 spadku, o stwierdzenie nabycia  
własności nieruchomości przez zasiedzenie;

9) składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu  
Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej,

10) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,

11) przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,

12) dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Ewidencja mienia Miasta Tychy prowadzona jest na podstawie programu TurboEwid, którego dostawcą jest GEOMATYKA-KRAKÓW S.C.

**III. Zestawienie powierzchni nieruchomości stanowiących własność Miasta Tychy   
i oddanych Gminie Tychy w użytkowanie wieczyste.**

W skład nieruchomości Miasta Tychy wchodzą nieruchomości będące własnością Gminy Tychy oraz powiatu tyskiego.

1. Zestawienie nieruchomości zasobu gminy wg użytków. Szczegółowe zestawienie nieruchomości stanowi załącznik nr 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj użytku** | **Opis użytku** | **Powierzchnia [ha]** | **Ilość działek** |
| R | Grunty orne | 150,6104 | 477 |
| Ł | Łąki | 46,5324 | 129 |
| Ps | Pastwiska | 5,0716 | 31 |
| Br | Grunty rolne zabudowane | 0,2395 | 5 |
| Lzr | Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | 27,7496 | 43 |
| Wsr | Grunty pod stawami | 18,7067 | 12 |
| W | Grunty pod rowami | 12,0416 | 172 |
| N | Nieużytki | 4,6860 | 25 |
| Ls | Lasy i grunty leśne | 5,6389 | 27 |
| Lz | Grunty zadrzewione i zakrzewione | 3,7616 | 14 |
| B | Tereny mieszkaniowe | 180,0932 | 1538 |
| Ba | Tereny przemysłowe | 14,6488 | 204 |
| Bi | Tereny zabudowane inne | 39,3032 | 424 |
| Bp | Tereny zurbanizowane niezabudowane | 9,9737 | 163 |
| Bz | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | 119,4802 | 286 |
| dr | Tereny komunikacyjne - drogi | 448,4940 | 4597 |
| Tk | Tereny komunikacyjne - koleje | 4,7367 | 67 |
| Ti | Tereny komunikacyjne - inne | 9,0159 | 64 |
| Tp | Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych | 8,7976 | 199 |
| Wp | Wody powierzchniowe płynące | 4,3595 | 53 |
| Ws | Wody powierzchniowe stojące | 122,0732 | 1 |
| Tr | Tereny różne | 2,3845 | 31 |
|  |  |  |  |
|  | **RAZEM:** | **1238,3988** |  |

1. Zestawienie nieruchomości gminy, oddanych w użytkowanie wieczyste wg użytków.Szczegółowe zestawienie nieruchomości stanowi załącznik nr 2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj użytku** | **Opis użytku** | **Powierzchnia [ha]** | **Ilość działek** |
| R | Grunty orne | 2,0134 | 53 |
| Ł | Łąki | 0,0362 | 2 |
| B | Tereny mieszkaniowe | 27,2775 | 3534 |
| Ba | Tereny przemysłowe | 19,3014 | 70 |
| Bi | Tereny zabudowane inne | 34,7720 | 2762 |
| Bp | Tereny zurbanizowane niezabudowane | 0,9035 | 11 |
| Bz | Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe | 3,7733 | 15 |
| dr | Tereny komunikacyjne - drogi | 5,7079 | 289 |
| Ti | Tereny komunikacyjne - inne | 1,7378 | 11 |
|  |  |  |  |
|  | **RAZEM:** | **95,5230** |  |

1. Zestawienie nieruchomości powiatu wg użytków.Szczegółowe zestawienie nieruchomości stanowi załącznik nr 3.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rodzaj użytku** | **Opis użytku** | **Powierzchnia [ha]** | **Ilość działek** |
| R | Grunty orne | 0,0191 | 1 |
| dr | Tereny komunikacyjne - drogi | 1,2469 | 76 |
|  |  |  |  |
|  | **RAZEM:** | **1,2660** |  |

Nieruchomości będące własnością powiatu w głównej mierze stanowią działki zajęte pod drogi powiatowe. Działki te nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu. Zatem w dalszym opracowaniu ujęte zostają tylko nieruchomości będące własnością gminy.

**IV. Prognoza**

**IVA.** **Udostępnianie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.**

W latach 2023 – 2025 planowane jest udostępnianie nieruchomości zasobu poprzez:

* zbycie nieruchomości,
* zamianę,
* oddanie w użytkowanie wieczyste,
* dzierżawę,
* użyczenie,
* najem,
* trwały zarząd,
* ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego.

Udostępnienie nieruchomości w latach 2023 - 2025 w postaci zbycia realizowane będzie zgodnie z przekazanym w danym roku budżetowym planem.

Prognoza zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy, najmu i użyczenia zawartych na okresy wieloletnie.

Przewiduje się również, że nieruchomości z zasobu Miasta Tychy w latach 2023 – 2025 udostępniane będą także w ramach realizacji wniosków.

Ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności drogowej będą ustanawiane w ramach realizacji składanych wniosków. Ustanawianie służebności następuje za jednorazową odpłatnością. Służebność jest ustanawiana na czas nieoznaczony. Wartość służebności ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nabywanie nieruchomości do zasobu Miasta Tychy następować będzie:

1) poprzez zakup, zamianę, darowiznę,

2) na podstawie decyzji administracyjnych,

3) na podstawie innych czynności prawnych, jak np. zasiedzenie, nabycie spadku.

Nieruchomości nabywamy w trybie cywilnym jako zakup, zamiana lub darowizna w celu uregulowania już istniejącego stanu prawnego, pod realizację przyszłych inwestycji oraz  
w związku z realizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasady zostały określone w zarządzeniu Nr 0050/244/17 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 1 sierpnia 2017 r. w sprawie zasad przy nabywaniu na rzecz Gminy nieruchomości przeznaczonych   
na cele infrastruktury (z późn. zm).

Nieruchomości nabywamy również w trybie cywilnym jako resztówki, które powstały  
po wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej.

W latach 2023-2025 nabycie realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na dany rok.

**IVB. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.**

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu uzależnione będą od potrzeb określonych w uchwałach budżetowych   
w poszczególnych latach.

W latach 2023 – 2025 przewidujemy wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu Miasta Tychy i ich nabywaniem na poziomie zaplanowanym w budżecie na dany rok.

**IVC. Wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.**

Wpływy osiągnięte z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pozostaną   
na poziomie planowanego roku budżetowego.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy od 2019 roku została czasowo wstrzymana z uwagi na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Wpływy z tytułu trwałego zarządu nieruchomości pozostaną na poziomie planowanego roku budżetowego.

**IVD. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz  
opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;**

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste przewidziane   
do aktualizacji zostały oparte o cel na jaki zostały przeznaczone. W 2023 roku z uwagi   
na kończenie spraw związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego   
we własność, nie zaplanowano aktualizacji opłat.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2023** | **2024** | **2025** |
| brak | nieruchomości przeznaczone pod usługę i przemysł | nieruchomości przeznaczone pod garaże |

Wskazana aktualizacja może zostać wstrzymana w przypadku zmiany przepisów prawa polegających na możliwości przekształcenia na wskazanych przez ustawodawcę warunkach nieruchomości przeznaczonych pod garaże, przemysł, usługę.

Nie przewiduje się aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

**V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu Miasta Tychy.**

Zasobem nieruchomości Miasta Tychy gospodaruje prezydent Miasta Tychy w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, oddania w najem lub dzierżawę, użyczenia a także wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek.

**VA. Zasady i kryteria typowania nieruchomości z zasobu do zbywania oraz   
 odpłatnego i nieodpłatnego udostępniania.**

Nieruchomości zbędne dla realizacji zadań publicznych i zadań własnych będą przedmiotem obrotu. Nieruchomości stanowiące samodzielne działki budowlane będą sprzedawane   
w drodze przetargu. Pozostałe nieruchomości po spełnieniu warunków przewidzianych prawem przez wnioskodawców będą sprzedawane w drodze bezprzetargowej. Sprzedaż odbywa się na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, kodeksie cywilnym oraz w uchwale Rady Miasta Tychy nr XXIV/423/16 z dnia 25 sierpnia 2016 r.   
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami użytkowymi (z późn. zm.); Jeśli nieruchomość stanowi samodzielną działkę budowlaną to będzie umieszczona na stronie internetowej <https://inwestycje.umtychy.pl/> celem jej wyeksponowania. Organizujemy zazwyczaj dwa przetargi i w przypadku braku zainteresowania sprzedaż kończymy.   
Nieruchomość pozostaje na stronie internetowej. Na wniosek potencjalnego nabywcy ponownie uruchamiamy procedurę sprzedaży.

W zasobie są również nieruchomości co do których z przyczyn obiektywnych nie można zadeklarować kiedy nastąpi finalizacja zbycia. Nie ma ich też na stronie internetowej. Są to często sprawy wielowątkowe, wieloetapowe, niektóre wymagają: dokonania podziału geodezyjnego, rozstrzygnięcia pewnych kwestii przez sąd, bądź inny organ.

Sprzedaż nieruchomości na własność na rzecz użytkownika wieczystego odbywa się wyłącznie na zasadach określonych w zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy   
nr 0050/68/68/21 z 25 lutego 2021 roku w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych Gminy Tychy na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych.

Nieruchomości lokalowe będą sprzedawane na rzecz najemców na zasadach określonych   
w uchwale nr XVI/328/20 Rady Miasta Tychy z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat oraz ustalenia ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej na rzecz najemców oraz zarządzeniu nr 0050/193/20 Prezydenta Miasta Tychy z dnia   
29 czerwca 2020 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad oraz trybu postępowania   
w zakresie preferencyjnej sprzedaży lokali na rzecz najemców (z późn. zm.).

**VB. Zasady i kryteria typowania nieruchomości do odpłatnego i nieodpłatnego udostępniania w celu budowy infrastruktury sieciowej.**

Procedurę rozpatrywania wniosków o bezprzetargowe wydzierżawienie gruntu gminy na cele budowy, wymiany lub likwidacji istniejących sieci infrastruktury oraz ustalenia stawki czynszu dzierżawnego reguluje zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy nr 0050/430/21 z 23.11.2021 r.

Procedura obejmuje:

1. wpływ wniosku do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami lub właściwej jednostki organizacyjnej miasta Tychy;
2. zasięgnięcie opinii w przypadkach tego wymagających;
3. przygotowanie karty sprawy celem akceptacji przez Prezydenta Miasta;
4. przygotowanie zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia nieruchomości;
5. zawarcie przedwstępnej umowy dzierżawy, które upoważnia do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
6. zawarcie przyrzeczonej odpłatnej umowy dzierżawy, na czas trwania prac budowlanych.

Przyrzeczoną umowę dzierżawy, na zajęcie nieruchomości lub jej części, w celu realizacji inwestycji, zawiera się na okres do 6 miesięcy. W przypadku nie zrealizowania zamierzonej inwestycji w okresie, na jaki zawarto przyrzeczoną umowę dzierżawy, możliwe jest zawarcie kolejnej umowy, na okres do 6 miesięcy.

Po upływie okresu, na jaki zawarta została umowa, przedmiot dzierżawy powinien zostać zdany protokołem zdawczo-odbiorczym potwierdzającym przywrócenie terenu do stanu pierwotnego.

Nie dotyczy to kolejnej umowy, (gdy ten sam podmiot zawiera następną umowę na zajęcie   
 tej samej nieruchomości). Wniosek o zawarcie tej umowy należy złożyć co najmniej   
 z 3 miesięcznym wyprzedzeniem.

Ustalone tym zarządzeniem stawki czynszu dzierżawnego mają charakter ryczałtowy  
i dotyczą całego okresu, na jaki jest zawierana umowa. Stawki wynoszą:

* 1. pod budowę, wymianę lub likwidację urządzeń teletechnicznych (światłowody, sieć telewizji kablowej itp.) – w wysokości 24 zł/ 1 mb urządzenia sieciowego, plus podatek VAT,
  2. pod budowę, wymianę lub likwidację urządzeń sieciowych gazowych i cieplnych - w wysokości 18 zł/ 1 mb urządzenia sieciowego, plus podatek VAT,
  3. pod budowę, wymianę lub likwidację urządzeń sieciowych energetycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych – w wysokości 12 zł/ 1 mb urządzenia sieciowego, plus podatek VAT.
  4. pod budowę, wymianę lub likwidację urządzeń kubaturowych w wysokości   
     84 zł/1 m2, plus podatek VAT, za każdy rozpoczęty m2 ;

Stawki te mogą też być zastosowane przy wynagrodzeniu za zajęcie nieruchomości (wynagrodzenie za udostępnienie nieruchomości, o którym mowa w art. 124b i 126 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

Czynsz dzierżawny płatny jest jednorazowo, w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy. Za datę zawarcia umowy zostaje przyjęta data podpisania umowy przez Prezydenta Miasta Tychy lub Zastępcę Prezydenta (Zarządzenie nr 120/72/20 z 23 grudnia 2020 roku).

W przypadku wejścia w teren, w celu prowadzenia prac związanych z infrastrukturą sieciową, bez zawarcia umowy dzierżawy, przekroczenia terminu dzierżawy zajmowania gruntu bez wcześniejszego powiadomienia, bądź też nie przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, Prezydent może pobrać opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości do trzykrotności kwoty czynszu dzierżawnego określonego w § 3, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego wejścia w teren, przekroczenia terminu zajmowania gruntu lub zwłoki w przywróceniu terenu do stanu pierwotnego.

W przypadku złożenia przez inwestora ponownego wniosku o dzierżawę tego samego terenu w celu dokończenia inwestycji, przed zawarciem kolejnej umowy zostanie pobrana jednorazowa opłata w wysokości czynszu dzierżawnego za cały okres pomiędzy umowami.

Osobom fizycznym, zamierzającym dokonać budowy, wymiany lub likwidacji istniejących sieci infrastruktury, na potrzeby niezwiązane z prowadzoną przez nie działalnością gospodarczą, udostępnia się nieruchomość lub jej część, w formie umowy użyczenia.

W latach 2023-2024 planuje się udostępnianie nieruchomości w tym celu zgodnie   
ze składanymi wnioskami.

Po wykonaniu inwestycji, przedsiębiorca występuje z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu.

Wartość służebności ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego. Opłata z tego tytułu płatna jest jednorazowo przed aktem notarialnym. Służebność przesyłu jest ustanawiana na czas nieoznaczony.

**VC**. **Zasady weryfikowania nieruchomości wykorzystywanych przez osoby trzecie bez tytułu prawnego, w celu naliczenia opłat za bezumowne korzystanie oraz podjęcia decyzji o ich dalszym zagospodarowaniu.**

W celu zweryfikowania nieruchomości wykorzystywanych przez osoby trzecie   
bez tytułu prawnego, przeprowadzamy wizje w terenie. Czasami w trakcie innych postępowań ustalamy, że dana nieruchomość wykorzystywana jest bezumownie.   
W przypadku stwierdzenia, że grunt wykorzystywany jest bez tytułu prawnego, rozpoczynamy postępowanie mające na celu:

* ustalenie podmiotu korzystającego z gruntu bez tytułu prawnego,
* ustalenie okresu korzystania z gruntu bez tytułu prawnego poprzez wezwanie podmiotu do złożenia wyjaśnień i oświadczeń w tej sprawie,
* ustalenie celu na jaki wykorzystywana jest nieruchomość, aby przyjąć odpowiednią stawkę opłaty odpowiadającą stawce czynszu dzierżawnego na określony cel.

**VD. Sposób monitorowania umów zawartych na czas określony, w celu zapobieżenia bezumownego wykorzystania nieruchomości.**

Każdego roku w styczniu z programu Dzierżawy generowany jest raport obejmujący umowy dzierżawy kończące się w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Wysyłamy pisma do dzierżawców z przypomnieniem o kończących się umowach dzierżawy   
i konieczności złożenia kolejnego wniosku:

* o kontynuację dzierżawy,
* bądź pisma z informacją o rezygnacji z kontynuowania dzierżawy w celu przekazania nieruchomości na podstawie protokołu przekazania - przejęcia, zgodnie z zapisami umowy dzierżawy.

**VE. Zasady monitorowania rynkowych stawek czynszu ustalanych na potrzeby udostępniania nieruchomości z zasobu Gminy Tychy.**

W celu monitorowania poziomu stawek czynszu dzierżawnego, okresowo przeprowadzana jest analiza stawek czynszu dzierżawnego obowiązujących w innych miastach.

Prowadzona jest polityka stopniowego zwiększania stawek czynszu dzierżawnego uwzględniając lokalną strategię gospodarowania nieruchomościami gminy, poziom życia mieszkańców i wyważany jest interes każdej ze stron, właściciela i dzierżawcy.   
Aktualnie obowiązujące stawki czynszu dzierżawnego reguluje Zarządzenie Nr 0050/414/21 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 10 listopada 2021 roku w sprawie wysokości stawek czynszu za dzierżawę / najem nieruchomości gruntowych stanowiących własność   
/ użytkowanie wieczyste Gminy Miasta Tychy oraz opłat za korzystanie z nieruchomości gruntowych Gminy Miasta Tychy bez tytułu prawnego (z późn. zm.).

(https://bip.umtychy.pl/zarzadzenia-prezydenta-miasta/75056).

**VF. Zasady wyznaczania nieruchomości, będących w użytkowaniu wieczystym, do aktualizacji opłat.**

Ze względu na wzrost cen nieruchomości systematycznie dokonywana jest aktualizacja opłat   
z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntów gminy. Wyjątkiem są lata   
2019-2023, w czasie których wstrzymano aktualizację opłat z uwagi na prowadzone postępowanie związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe we własność. Systematycznie monitorujemy rynek   
i ceny tak, aby na bieżąco móc reagować m.in. na zmiany wartości nieruchomości. Aktualizacja poprzedzona jest zatem analizą wzrostu wartości nieruchomości na danym obszarze. W zależności od możliwości finansowych (koszty operatów szacunkowych) oraz organizacyjnych urzędu aktualizacja obejmuje określoną ilość nieruchomości. W pierwszej kolejności obejmujemy aktualizacją tereny, gdzie ostatnia aktualizacja miała miejsce   
w odległym czasie (np. parę lat temu). Z wytypowanych nieruchomości wybieramy te, które posiadają największą powierzchnię i w których zapisana jest największa ilość działek, tak   
by móc zaktualizować jak największą powierzchnię nieruchomości. Procedura poprzedzona jest analizą księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, weryfikacją aktualności danych dotyczących użytkowników wieczystych (dane adresowe, informacje   
o przeprowadzonych postępowaniach spadkowych itp.) Jeżeli zaktualizowana wartość gruntu jest niższa niż cena gruntu ustalona w poprzedniej aktualizacji, nie aktualizujemy opłaty.