

Zarządzenie Nr 154/2018

Prezydenta Miasta Świętochłowie
wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej

z dnia 16.04.2018r.

w sprawie zatwierdzenia planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie miasta Świętochłowie na lata 2019 – 2021

Na podstawie art. 11 ust. 1 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, z późn. zm.)

Prezydent Miasta Świętochłowie
wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

zarządza :

§ 1

1. Zatwierdzić plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie miasta Świętochłowie na lata 2019 – 2021, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Wprowadzić, w terminach do 30 kwietnia i 31 grudnia każdego roku, obowiązek aktualizowania planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wymienionego w ust.1.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzyć Drugiemu Zastępcy Prezydenta Miasta Świętochłowie.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2019 r.

PREZYDENT MIASTA
Daniel Beger

BR
Pełnomocnik
Prezydenta Miasta
ds. prawnych
Barbara Bulak-Borówka
Barbara Bulak-Borówka

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia

Nr 154/2018

Prezydenta Miasta Świętochłowice

z dnia 16.04.2018r.

**Plan realizacji polityki gospodarowania
nieruchomościami Skarbu Państwa położonymi
na terenie miasta Świętochłowice na lata 2019- 2021**





Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie miasta Świętochłowice na lata 2019 – 2021 został sporządzony na podstawie przepisów art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018, poz. 2204, z późn. zm.), zwanej dalej gn, w związku z art. 122 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260, z późn.zm.).

Organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy gn oraz odrębnych ustaw jest starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w mieście na prawach powiatu – Prezydent Miasta.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się w oparciu o dotacje celowe, przekazywane przez Wojewodę Śląskiego.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;
- 2) zapewnianiu wyceny tych nieruchomości;
- 3) sporządzaniu planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa
- 4) zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności;
- 6) współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) zbywaniu oraz nabywaniu, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7a) wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 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.



Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa nakreśla zasady gospodarowania nieruchomościami, cele polityki gospodarowania nieruchomościami oraz kierunki podejmowania decyzji na obszarze gospodarowania nieruchomościami. Plan obejmuje również zamierzenia dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2019 - 2021.

Poprzez gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa rozumie się korzystanie, zarządzanie i dysponowanie tymi nieruchomościami w formach prawem przewidzianych.

Zasady prowadzenia polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Mienie państwowe służy wykonywaniu zadań publicznych.

Podejmując decyzje w sprawach gospodarowania nieruchomościami, należy zawsze rozważyć możliwość przeznaczenia nieruchomości na potrzeby wykonywania zadań publicznych i społecznych, w tym także na wspieranie i umożliwienie rozwoju rodzimej przedsiębiorczości, czy też realizacji innych ważnych celów, np. zawartych w strategii rozwoju.

Zasada prawidłowej gospodarki.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie definiuje pojęcia „prawidłowej gospodarki”, jednakże pod pojęciem tym należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych, których celem jest racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami, pozwalające na zachowanie nieruchomości Skarbu Państwa w stanie co najmniej niepogorszonej, na podejmowaniu takich działań, aby nieruchomości przynosiły korzyści przekraczające koszty, na korzystaniu z nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także na podejmowaniu czynności związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości. Gospodarując nieruchomościami Skarbu Państwa należy mieć na uwadze budowanie stałego wzrostu wartości majątku narodowego, który ma służyć również przyszłym pokoleniom. Z tego względu zbywanie prawa własności powinno odbywać się tylko w wyjątkowych przypadkach, uwzględniających ważny interes Skarbu Państwa.

Zasada dochowania należytej staranności.

Decydując o czynnościach dotyczących gospodarowania nieruchomościami konieczne jest staranne wyważenie interesu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz ogólnie pojętego interesu społecznego. Należy przy tym wykazać szczególną dbałość o nieruchomości Skarbu Państwa, które stanowią mienie ogólnonarodowe o szczególnym charakterze.



Gospodarowanie nieruchomościami powinno być racjonalne (art.12 ugn).

Racjonalne gospodarowanie nieruchomościami to rozsądne postępowanie polegające na poprawnym, systemowym myśleniu o nieruchomościach oraz skutecznym działaniu prowadzącym do tego aby określonym (najczęściej ograniczonym) nakładem środków uzyskać maksymalny stopień realizacji założonego celu.

Cele polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

Prowadzenie aktywnej i racjonalnej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.

Generalnym celem gospodarki zasobem nieruchomości Skarbu Państwa jest racjonalne jego wykorzystywanie i rozporządzanie nim dla uzyskiwania maksymalnych efektów, przy jednoczesnym jak najmniejszym zużyciu zasobu. Cele gospodarki nieruchomościami publicznymi wynikają w znacznej mierze z zadań publicznych nakładanych na podmiot publiczny gospodarujący zasobem nieruchomości. Wszelkie decyzje dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa powinny prowadzić do optymalnego ich wykorzystania, przy czym efektywność wykorzystania majątku Państwa oraz dążenie do intensyfikacji wpływów budżetowych nie mogą stać w sprzeczności z realizacją celów publicznych. Zatem w pierwszym rzędzie nieruchomości powinny być przeznaczane na cele rozwojowe Państwa, na działalność inwestycyjną, w tym budownictwo mieszkaniowe i infrastrukturę techniczną oraz na realizację innych celów publicznych, jak np. budowa dróg i innych obiektów użyteczności publicznej, co przełoży się w przyszłości na poprawę jakości życia obywateli, na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej określonych terenów oraz napływ nowych mieszkańców i podmiotów gospodarczych. Udostępniając natomiast nieruchomości podmiotom prywatnym należy mieć na względzie, że rozdysponowanie nieruchomości w postaci najmu, dzierżawy, czy też użytkowania wieczystego pozwoli na uzyskiwanie regularnych wpływów do budżetu Państwa, gdy tymczasem sprzedaż nieruchomości daje tylko jednorazowy przychód i powoduje uszczuplenie majątku Skarbu Państwa.

Prowadzenie, uzupełnianie i aktualizowanie informacji w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starostowie mają obowiązek ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrum nieruchomości. Ewidencja nieruchomości, gromadząca pełną i aktualną wiedzę o ich stanie, stanowi niezbędne narzędzie do racjonalnego nimi gospodarowania. Z tego względu należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj i jakość gromadzonych danych oraz ich systematyczną aktualizację.

Regulacja stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa.

Rzetelne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zostaje mocno ograniczone w sytuacji, gdy w księdze wieczystej brak udokumentowania prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości. Również niezgodność oznaczenia nieruchomości pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów i budynków wyklucza pełną realizację tych zadań. W tej sytuacji konieczne jest zintensyfikowanie czynności w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości.



Kierunki podejmowania decyzji w obszarze gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Rozporządzając nieruchomościami Skarbu Państwa w pierwszym rzędzie należy mieć na uwadze zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa oraz interesu publicznego. Należy pamiętać, że nieruchomości są mieniem ogólnonarodowym, które podlega szczególnej ochronie. Podejmując decyzje w sprawach gospodarowania nieruchomościami należy kierować się zasadami prawidłowej gospodarki. Wszelkie czynności powinny zmierzać do racjonalnego korzystania i zagospodarowania nieruchomości, do pełnego wykorzystania potencjału nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem konieczności zaspokojenia potrzeb w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, w tym mieszkaniowych, czy dostępu do obiektów użyteczności publicznej.

W ramach gospodarowania nieruchomościami niezwykle istotnym elementem jest zintensyfikowanie czynności zmierzających do rewitalizacji terenów zdegradowanych. Działania takie coraz częściej podejmowane są przez gminy, należy zatem udzielać im w tym zakresie wsparcia, np. poprzez przekazywanie w użytkowanie wieczyste terenów objętych rewitalizacją. Konieczne jest także przeprowadzenie analizy nieruchomości Skarbu Państwa pod względem działań rewitalizacyjnych.

Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. powierzchnia nieruchomości zasobu Skarbu Państwa na terenie miasta Świętochłowice wynosiła 82 ha.

Gospodarując nieruchomościami Skarbu Państwa, Prezydent Miasta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej kieruje się przepisami prawa, przestrzegając zasad i celów określonych w polityce gospodarowania nieruchomościami, mając na uwadze interes Skarbu Państwa oraz interes publiczny. Polityka gospodarowania nieruchomościami wyznacza jednak tylko pewne ogólne kierunki działania, natomiast szczegółowe decyzje wynikają z aktualnej sytuacji i potrzeb.

Nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa podlegają zagospodarowaniu w pierwszym rzędzie na potrzeby publiczne, a następnie - w zależności od potrzeb lokalnych i wpływających wniosków indywidualnych, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego poszczególnych gmin. Przewiduje się, że w zasobie Skarbu Państwa zostaną wyłączone z zagospodarowania te nieruchomości, które podlegają komunalizacji na rzecz gmin w trybie przepisów szczególnych. Nadto planuje się przeprowadzenie analizy nieruchomości Skarbu Państwa w celu wygospodarowania nieruchomości, które mogłyby stanowić rezerwę dla ewentualnych potrzeb instytucji publicznych.



Planuje się zintensyfikowanie działań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, w wyniku czego przewiduje się powiększenie ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa.

Mając świadomość ogromnej roli ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu tymi nieruchomościami, zamierza się sukcesywnie rozszerzać jej zakres, w szczególności o informacje o zawartych umowach dotyczących nieruchomości, o faktycznym zagospodarowaniu nieruchomości, o terenach podlegających rewitalizacji.

Aktualizacja opłat rocznych na dzień dzisiejszy została zakończona. Zostanie podjęta w miarę dokonania oceny szacunkowej wartości nieruchomości na terenie miasta Świętochłowice oraz miast ościennych.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która weszła w życie 5 października 2018 r. z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele lat mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. W konsekwencji wpływy z opłat przekształceniowych będą w latach 2019 – 2021 uzależnione od sposobu wpłaty przez byłych użytkowników wieczystych.

W celu budowania trwałej wartości majątku państwowego i jego zabezpieczenia oraz poprawy jakości życia społeczeństwa, należy zacieśnić współpracę z organami administracji samorządowej oraz innymi instytucjami publicznymi. W szczególności powinno się wzmocnić współdziałanie na płaszczyźnie planowania przestrzennego, poprawy stanu środowiska naturalnego, zapewnienia odpowiedniej ilości zieleni i terenów rekreacyjnych, rewitalizacji gruntów zdegradowanych, inwestycji w infrastrukturę, w tym wprowadzania przyjaznych dla mieszkańców rozwiązań komunikacyjnych, budowę ścieżek rowerowych.

Prognoza dotycząca wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu wiąże się z ponoszeniem kosztów przygotowania nieruchomości do tych czynności. W związku z powyższym przewiduje się wydatkowanie środków na sporządzenie operatów szacunkowych, ogłoszenia prasowe, banery reklamowe, opracowania i dokumenty geodezyjne, podziały nieruchomości, opłaty sądowe i koszty notarialne.

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, uzależnione są od wysokości dotacji udzielonych przez Wojewodę śląskiego w kolejnych latach budżetowych.



Prognoza zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Opracowany plan zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2019 - 2021 nakreśla główne kierunki działania Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w tym zakresie. W odniesieniu do poszczególnych nieruchomości, o sposobie i formie ich zagospodarowania zapadają indywidualne rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Opracowany, szczegółowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa dotyczy wyłącznie tych nieruchomości, które nie są jeszcze zagospodarowane w zamierzony sposób lub co do których planowana jest zmiana sposobu zagospodarowania. Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa stanowią np. rowy, nieużytki, określone w miejscowych planach jako rekreacyjno-wypoczynkowe, jak również działki zajęte pod drogi wewnętrzne - w odniesieniu do nich trudno ustalić sposób zagospodarowania, jeżeli nie wpłyną indywidualne wnioski osób zainteresowanych ich udostępnieniem.

W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się w szczególności czynności zmierzających do: - zbywania, dzierżawy, najmu, użyczenia, zamiany nieruchomości na wniosek osób zainteresowanych, - ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych m.in. służebności gruntowej, służebności przesyłu, znoszenia współwłasności poprzez zbywanie udziałów Skarbu Państwa na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Podsumowując należy zwrócić uwagę na konieczność systematycznego monitorowania realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co może stanowić doskonałe narzędzie ułatwiające aktualizację założeń polityki, dostosowanie jej do zmieniających się potrzeb lokalnych i krajowych, do oceny efektywności i racjonalności podejmowanych decyzji w zakresie gospodarowania nieruchomościami, a także pozwoli na sukcesywne wprowadzanie nowych rozwiązań, usprawniających prawidłowe zarządzanie nieruchomościami.

PREZYDENT MIASTA
Daniel Beger