

**ZARZĄDZENIE NR 71/17
PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN
z dnia 22 lutego 2017 r.**

**w sprawie przyjęcia na lata 2017-2019 planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy
Miasto Szczecin**

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016 r. poz. 2147, 2260), **zarządzam co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się na lata 2017-2019 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Szczecin, położonych na terenie miasta Szczecin, zgodnie z załącznikiem do Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Szczecin.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Piotr Krzystek

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Szczecin, położonych na terenie miasta Szczecin w latach 2017-2019

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Szczecin, położonych na terenie miasta Szczecin w latach 2017-2019

§ 1. Gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Zasób nieruchomości umożliwia skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej Miasta.

§ 2. Powierzchnia nieruchomości zasobu Gminy Miasto Szczecin wynosi – 10039 ha^{*1)}, a powierzchnia nieruchomości oddanych Gminie Miasto Szczecin w użytkowanie wieczyste wynosi: 1171 ha^{*1)} – stan na dzień 1 stycznia 2017 r.

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Szczecin (wg danych sporządzonych przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, zwany dalej ZBiLK) obejmuje stan na dzień 1 stycznia 2017 r.:

- 1) lokale mieszkalne (łącznie z lokalami socjalnymi, zamiennymi, bezumownie użytkowymi bez pustostanów) - 17 272 sztuk, łączna powierzchnia 822 585 m²;
- 2) lokale użytkowe - 1 160 sztuk, łączna powierzchnia 140 450 m²;
- 3) garaże - 2 773 sztuk, łączna powierzchnia 42 870 m².

§ 4. Prognoza w zakresie:

1. Udostępnienia nieruchomości zasobu:

L. p.	Tytuł prawny do nieruchomości	2017 r.		2018 r.		2019 r.	
		Ilość (sztuk)	Pow.	Ilość (sztuk)	Pow.	Ilość (sztuk)	Pow.
1.	Trwały zarząd (ha)	3	10	3	6	3	1,5
2.	Użytkowanie (ha)	1	0,1	1	0,1	1	0,1
	Użytkowanie rodzinnych ogrodów działkowych (ha)	0	0	1	2,84*2)	0	0
3.	Dzierżawa gruntu (ha)	400	83	400	83	400	83
4.	Udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej poprzez: 1) udzielenie zgody na zajęcie gruntu,	150	-*3)	150	-*3)	150	-*3)
	2) ustanowienia służebności przesyłu	507	-*3)	505	-*3)	200	-*3)
5.	Ustanowienie służebności gruntowej	66	-*3)	66	-*3)	66	-*3)
6.	Najem (m ²): 1) lokali mieszkalnych (komunalnych)	100	5 000	100	5 000	100	5 000
	2) lokali użytkowych	75	6 750	70	6 300	70	6 300
	3) garaży murowanych	75	1 238	70	1 155	70	1 155
7.	Realizowane przez Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie, zwany dalej ZDiTM, udostępnienie gruntu						

pod budowę infrastruktury technicznej poprzez: udzielenie zgody na zajęcie gruntu oraz ustanowienia służebności przesyłu i gruntowej	300	-*3)	310	-*3)	320	-*3)
---	-----	------	-----	------	-----	------

*1) Zgodnie z danymi zawartymi w module Gmina i Skarb Państwa, zwanym GMiSP w funkcjonującym w Urzędzie Miasta Szczecin Zintegrowanym Systemie Informatycznym Finansowo-Księgowym AXAPTA.

*2) Planuje się przekazanie gruntu, w celu założenia ogrodu działkowego (w zamian za zlikwidowany), który ma zostać wybudowany przez Wydział Inwestycji Miejskich.

*3) W zakresie dotyczącym udostępnienia gruntu pod budowę infrastruktury technicznej, nie ma możliwości określenia powierzchni udostępnianych gruntów, ponieważ formy udostępnienia gruntu nie są powierzchniowe. Ponadto, nie można również określić ilości udostępnionych działek ewidencyjnych, bowiem w trakcie umowy ilość ta może ulec zmianie, ze względu na zbycie przez Gminę.

2. Nabywania nieruchomości do zasobu:

L.p.	Jednostki organizacyjne Urzędu realizujące plan nabycia nieruchomości:	2017 r.		2018 r.		2019 r.	
		Ilość (sztuk)	Pow. (ha)	Ilość (sztuk)	Pow. (ha)	Ilość (sztuk)	Pow. (ha)
1.	Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami:						
	1) grunty w trybie art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ugn	42	33,4424	35	12,6201	23	10,5
	2) wykonanie prawa pierwokupu	1	1	2	0,6	2	0,6
	3) w zamian za zobowiązania podatkowe - art. 66 Ordynacji podatkowej	3	0,3433	-	-	-	-
	4) w wyniku zamiany nieruchomości	6	2,2525	1	0,1050	-	-
	5) komunalizacja	35	5	30	2	30	2
	6) rozwiązanie umów użytkowania wieczystego	1	4,7861	1	0,05	1	0,05
	7) budynki (m ²)	-	-	-	-	-	-
	8) lokale mieszkalne (m ²)	13	794,19	1	42,95	-	-
9) grunty w ramach realizacji roszczeń (art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej upzp)	3	0,15	3	0,15	3	0,15	
2.	Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości:						
	1) przejęcie w ramach art. 98 ugn	20	2	20	2	20	2
	2) wygaszenie prawa użytkowania Polskiego Związku Działkowców	0	0	1	2,76	1	1,40
3.	Wydział Inwestycji Miejskich:*4)						
	1) grunty w tym:	29	-*4)	25	-*4)	-	-
	a) nabycie w drodze umów cywilno-prawnych (w tym zamiany)	-	-	-	-	-	-
	b) nabycie w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-	-	-	-	-	-

c) wywłaszczenia	-	-	-	-	-	-
2) budynki (m ²)	-	-	-	-	-	-
3) lokale mieszkalne (m ²)	-	-	-	-	-	-

*4) W załączniku do Uchwały Nr XX/468/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Rozwoju Szczecina 2016-2020, z perspektywą do roku 2023, w latach 2017-2019 znajdują się zadania inwestycyjne planowane do realizacji przez Wydział Inwestycji Miejskich, które mogą skutkować nabyciami nieruchomości na własność Miasta Szczecin, w większości zadań na obecnym etapie brak możliwości pełnego określenia ilości oraz powierzchni planowanych do nabycia nieruchomości.

Miasto Szczecin nabywa nieruchomości do zasobu przy uwzględnianiu kryteriów:

1) celu nabycia:

a) dla realizacji inwestycji celu publicznego, co wynika z planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

b) dla realizacji wskazanego słusznego interesu gminy;

2) terminu realizacji inwestycji celu publicznego, określonego w Wieloletnim Programie Rozwoju Szczecina;

3) możliwości alternatywnego (korzystniejszego) sposobu nabycia, np.:

a) art. 98 ugn – przejęcie gruntu z mocy prawa za odszkodowaniem,

b) art. 33 ugn – rozwiązanie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste,

c) art. 112 - 126 ugn – wywłaszczenie;

4) zapewnienia finansowania w budżecie Miasta lub Wieloletnim Programie Rozwoju Szczecina.

Zweryfikowane wnioski na podstawie ww. kryteriów, realizowane są w kolejności wynikającej z:

1) ustawowego terminu realizacji wniosku;

2) daty wpływu;

3) terminu realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Remontów:

L.p.	Obiekty	2017 r.		2018 r.		2019 r.	
		Ilość	Pow. (m ²)	Ilość	Pow. (m ²)	Ilość	Pow. (m ²)
1.	Lokale mieszkalne	258	10 559	254	10 259	254	10 259
2.	Lokale użytkowe	-	-	-	-	-	-
3.	Budynki	-	-	-	-	5	1 667

4. Zbywania nieruchomości:

Forma zbycia	Powierzchnia planowanych do zbycia nieruchomości (ha), lokali (szt.)		
	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1. W drodze przetargu:			
1) przeznaczone pod budownictwo jedno- i wielorodzinne,	3,7	3,7	4
2) na cele usługowe,	5	6	5,5
3) lokale:			
a) mieszkalne,	7	7	7
b) użytkowe	1	-	-
2. W drodze bezprzetargowej:			

1) na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,	1,6 ha 56 wniosków	0,58 ha 60 wniosków	0,6 ha 34 wnioski
2) z przeznaczeniem na utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (trafostacje),	0	0	0
3) na rzecz dzierżawców gruntów,	3,5 ha 5 wniosków	0,5 ha 5 wniosków	0,5 ha 5 wniosków
4) na rzecz wieczystego użytkownika, w trybie art. 32 ugn:			
a) mieszkalnictwo,	0,5 ha 5 wniosków	0,5 ha 5 wniosków	0,5 ha 5 wniosków
b) komercja,			
5) na własność lub użytkowanie wieczyste, przyległej nieruchomości lub jej części, na rzecz właścicieli lokali w budynku posadowionym na działce gruntu, niespełniającej wymogów działki budowlanej,	1 ha 5 wniosków	1 ha 5 wniosków	1 ha 5 wniosków
6) na rzecz najemców:			
a) lokale mieszkalne,	10 nieruchomości	10 nieruchomości	10 nieruchomości
b) lokale użytkowe,			
c) garaże			
	850	950	1 050
	15	15	15
	10	15	20
3. Stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych (odkomunalizowanie)	0	0	0
4. Na rzecz Skarbu Państwa (na podst. art. 14 ust. 1 i 5 ugn)	21,2912	10	10
5. W wyniku zamiany	2,2425	0,0635	0
6. Roszczenia	4	4	2

5. Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

Rok	Powierzchnia (ha)
2017	10
2018	10
2019	10

§ 5. Poziom wydatków związany z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu:

L.p.	Rok	Wydatki w (zł) z tytułu		
		udostępnienia	nabywania	roszczeń
1.	2017	287 000	164 720	4 500 000
2.	2018	383 000	79 000	4 500 000
3.	2019	381 800	35 000	4 500 000

W tym wydatki na:

1) udostępnienia:

a) trwałe zarząd:

- w 2017 r. – 30 000 zł,
- w 2018 r. – 20 000 zł,
- w 2019 r. – 20 000 zł,

b) dzierżawę i użytkowanie:

- w 2017 r. – 55 000 zł,
- w 2018 r. – 60 000 zł,
- w 2019 r. – 60 000 zł,

c) ustanowienie służebności przesyłu i służebności gruntowych:

- w 2017 r. – 202 000 zł,
- w 2018 r. – 303 000 zł,
- w 2019 r. – 301 800 zł,

2) nabycia:

- w 2017 r. – 164 720 zł,
- w 2018 r. – 79 000 zł,
- w 2019 r. – 35 000 zł,

3) roszczenia:

a) wypłata odszkodowania (art. 98 ugn):

- w 2017 r. – 3 500 000 zł,
- w 2018 r. – 3 500 000 zł,
- w 2019 r. – 3 500 000 zł,

b) wartość wykupienia nieruchomości w ramach realizacji roszczeń (art. 36 ust. 1 pkt 2 upzp):

- w 2017 r. – 1 000 000 zł,
- w 2018 r. – 1 000 000 zł,
- w 2019 r. – 1 000 000 zł,

4) ponadto wydatki ponoszone przez ZDiTM na ustanowienie służebności przesyłu i gruntowych:

- w 2017 r. – 15 000 zł,
- w 2018 r. – 15 000 zł,
- w 2019 r. – 15 000 zł.

§ 6. Wpływy osiągnane z opłat z tytułu udostępniania nieruchomości oraz z tytułu zbycia nieruchomości:

L.p.	Tytuł wpływu	Wpływy w zł		
		2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Udostępnienie:			
	1) trwałe zarząd	2 330 000	2 430 000	2 460 000
	2) użytkowanie	65 000	65 000	65 000
	3) użytkowanie wieczyste	22 300 000	22 300 000	22 300 000
	4) najem:			
	a) lokali mieszkalny	53 918 649	51 945 657	49 514 100
	b) lokali użytkowych	9 864 374	9 761 216	9 655 490
	c) garaży	1 899 827	1 895 226	1 888 386
	5) dzierżawa	9 768 111*5)	9 607 815*6)	9 607 815*6)
	6) udostępnianie gruntów pod budowę infrastruktury technicznej, poprzez:		210 000	210 000

	a) udzielenie zgody na zajęcie gruntu, b) służebności przesyłu	210 000 1 530 000					
	7) służebności gruntowe	156 000		156 000			156 000
	8) opłaty roczne za udostępnienie terenu w związku z ułożeniem infrastruktury w gruncie komunalnym	150 000		150 000			150 000
	9) realizowane przez ZDiTM: a) najem, dzierżawa, b) udostępnienie gruntu pod budowę infrastruktury technicznej poprzez: udzielenie zgody na zajęcie gruntu oraz opłaty rocznej za udostępnienie terenu w związku z ułożeniem infrastruktury w gruncie komunalnym oraz ustanowienia służebności przesyłu i gruntowej	269 465 302 000		259 199 260 000			254 941 260 000
	10) realizowane przez Zakład Usług Komunalnych (dzierżawa, najem)	1 054 775		975 507			987 807
2.	Zbycie:						
	1) w drodze przetargu: a) przeznaczone pod budownictwo jedno- i wielorodzinne	7 400 000		7 400 000			8 000 000
	b) na cele usługowe	10 000 000		12 000 000			11 000 000
	2) w drodze przetargu: a) lokale mieszkalne	1 050 000		1 050 000			1 050 000
	b) lokale użytkowe	500 000		-			-
	3) bezprzetargowo - na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej	4 000 000		1 450 000			1 500 000
	4) bezprzetargowo - na rzecz dzierżawców	8 750 000		1 250 000			1 250 000
	5) bezprzetargowo – na rzecz właścicieli lokali w budynku posadowionym na działce gruntu niespełniającej wymogów działki budowlanej	20 000		20 000			20 000
	6) bezprzetargowo – na rzecz wieczystego użytkownika w trybie art. 32 ugn: a) mieszkalnictwo, b) komercja	50 000 500 000		50 000 500 000			50 000 500 000
	7) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	2 160 000		2 000 000			2 000 000
	8) bezprzetargowo - na rzecz najemców: a) lokale mieszkalne b) lokale użytkowe c) garaże	8 245 000 2 885 800 180 000		9 215 000 2 885 800 270 000			10 185 000 2 885 800 360 000

*5) W tym planowane wpływy podane przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, Żeglugę Szczecińską Sp. z o. o., Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Sp. z o. o.

*6) W tym planowane wpływy podane przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, Żeglugę Szczecińską Sp. z o. o.

§ 9. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu:

Dane	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Użytkowanie wieczyste			
Liczba nieruchomości podlegających aktualizacji (szt.)	200	200	200
Wpływy z opłat rocznych (zł)	22 300 000	22 300 000	22 300 000

Wzrost opłat rocznych w stosunku do roku poprzedniego (zł)	-*7)	120 000	120 000
Wydatki na aktualizację (zł)	75 000	75 000	75 000
Trwały zarząd			
Liczba nieruchomości podlegających aktualizacji (szt.)	3	3	3
Wpływ z opłat rocznych (zł)	2 330 000	2 430 000	2 460 000
Wzrost opłat w stosunku do roku poprzedniego (zł)	64 000	100 000	30 000
Wydatki na aktualizację (zł)	6 000	8 000	8 000

*7) Wzrost opłat w wyniku przeprowadzonej aktualizacji w 2017 r. skutkował będzie w 2018 r.

§ 10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu:

1. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miasto Szczecin odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości są wykorzystywane z zachowaniem zasad celowości i gospodarności, przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych, racjonalnie pod względem ekonomicznym i efektywnie przy zachowaniu zasad jawności.

2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu są wykorzystywane na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb działalności inwestycyjnej w oparciu o Wieloletni Program Rozwoju Szczecina i Strategię Rozwoju Szczecina 2025.

3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości polega między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, naliczaniu i windykacji należności związanych z udostępnieniem nieruchomości oraz obciążaniu ich ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), a także na składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych lub o wpis w księgach wieczystych.

4. Udostępnienie nieruchomości zasobu, ma na celu bardziej efektywne wykorzystanie zasobu m.in. poprzez sprzedaż lub zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w trwały zarząd, użytkowanie, najem i dzierżawę bądź przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych odbywać się będzie w drodze przetargu i bezprzetargowo, zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W celu podnoszenia skuteczności sprzedaży nieruchomości miejskich prowadzone będą działania promocyjno - marketingowe poprzez stronę internetową www.miastooferte.szczecin.pl oraz comiesięczny newsletter.

6. W latach 2017-2019 planuje się sprzedaż w drodze przetargu gruntów o łącznej powierzchni 27,9 ha.

7. Ustala się przeprowadzenie kontroli nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy w wymiarze 15 % zasobu objętego dzierżawą. Przeprowadzenie kontroli całego zasobu nastąpi do 2023 roku. Dzierżawy zawarte na czas określony do trzech lat, będą poddane kontroli przynajmniej raz, w czasie trwania umowy dzierżawy. Dodatkowo planuje się weryfikację zasobu poprzez kontynuację prowadzenia dodatkowych wizji w terenie, w celu uregulowania prawa do korzystania z bezumownie zajętych nieruchomości, wchodzących w skład zasobu.

8. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII/502/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2016-2020, celem strategicznym wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych. Przyjęto m. in. następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki oraz lokali socjalnych osobom eksmitowanym z zasobów innych właścicieli;
- 2) poprawę struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) sukcesywną poprawę stanu technicznego i standardu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych.

9. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych będzie prowadzona do momentu osiągnięcia wielkości docelowego zasobu mieszkaniowego Gminy (w wielkości nie mniejszej niż 6 tys. lokali mieszkalnych) i będzie podporządkowana działaniom zmierzającym do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

10. W procesie sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowić będzie sprzedaż lokali uwarunkowana względami ekonomiczno-technicznymi.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1693447070

Imię: PIOTR

Nazwisko: KRZYTEK

Instytucja: URZĄD MIASTA SZCZECIN

Województwo: zachodniopomorskie

Miejscowość: Szczecin

Data podpisu: 22 lutego 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument