

ZARZĄDZENIE NR 0050/104/2024
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
z dnia 22 lutego 2024 r.

**w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości
Gminy Miasto Rzeszów na lata 2024-2026**

Na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn.zm.) w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023 poz. 40 późn.zm),

zarządzam, co następuje:

§ 1

Przyjęcie „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów na lata 2024 – 2026”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od 01.01.2024 r.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA
Konrad Fijolek

Załącznik do Zarządzenia Nr0050/104/2024.....

Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia22 lutego 2024..... r.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY MIASTO RZESZÓW
NA LATA 2024-2026**

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU

Podstawę prawną sporządzonego planu wykorzystania zasobu stanowią przepisy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Gospodarowanie zasobem nieruchomości odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.).

Plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierać on powinien 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 z 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.

Plan wykorzystania zasobu jest jednym z elementów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Pozwala on na dokonanie odpowiednich analiz ilościowo-jakościowych posiadanych nieruchomości i na ich podstawie określenie celów gospodarowania. Przygotowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie. Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych, a także z obowiązującymi w tym okresie aktami prawa miejscowego.

**I. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ
NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE
wg. stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku**

Tab. 1 Miejscowość położenia nieruchomości –miasto Rzeszów

Lp.	Sposób użytkowania i użytkownik	ilość umów	pow. w m ²
I	Dzierżawa i najem		
1.	Parkingi	172	7,6339
2.	Kioski i pawilony	89	0,3866
3.	Składowanie materiałów	16	8,0970
4.	Kawiarnie	2	0,0340
5.	Korty tenisowe	2	0,7758
6.	Garaże	120	0,4511
7.	Uprawy warzyw	587	14,9848
8.	Inne	278	7,6972
II	wieczyste użytkowanie – osoby fizyczne		
1.	Garaże	729	1,5936
2.	Działki budowlane	82	15,0300
3.	Pawilony usługowe	80	11,8086
4.	Inne (parkingi, drogi , place)	208	0,6001
III	wieczyste użytkowanie – osoby prawne		
1.	Spółdzielnie Mieszkaniowe	164	176,4324
2.	Polski Związek Działkowców	20	160,7140
3.	Inne osoby prawne	99	42,4711
IV	użytkowanie		
1.	Polski Związek Działkowców	16	29,1676
2.	Służba Zdrowia inne	2	3,5750
V	trwały zarząd		
1.	Żłobki	9	31,4116
2.	Przedszkola	27	12,0007
3.	Szkoły Podstawowe	19	22,0419
4.	Zespoły Szkolno -Przedszkolne	12	13,7475

5.	Szkoły średnie	37	29, 0494
6	Centrum Kształcenia Praktycznego	2	2, 0901
7.	Młodzieżowy Dom Kultury	3	0,6242
8.	Placówka Opiekuńczo- Wychowawcza	1	0,1885
9.	Domy Pomocy Społecznej	5	56,7703
10.	Izba Wyrzeźwień	1	0,2589
11.	Miejski Zarząd Dróg	195	128,4234
12.	Środowiskowy Dom Samopomocy	1	0,1389
13.	Środowiskowy Dom Samopomocy „Niezapominajka”	1	0,1046
14.	Centrum Administracyjne do Obsługi Placówek Opiekuńczo - Wychowawczych	1	0,7522
15	ROSiR	1	0,5089
VI	użyczenie		
1.	ROSiR	7	6,7788
2.	MOPS	1	0,1379
3.	MATiP	34	9,9030
4.	Rzeszowski Dom Kultury	8	1,2691
5.	ZTM	22	0,7678
6.	Kluby Sportowe	15	6,3101
7.	Stowarzyszenia	6	4,2270
8.	MPK	16	0,0401
9.	Straż Pożarna	9	0,5077
10.	Spółdzielnie Mieszkaniowe	4	1,0443
11.	Parafie Rzymsko-Katolickie	2	0,1816
12.	Urząd Marszałkowski	1	0,0038
13.	Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych	3	0,0859
14.	VIII Liceum Ogólnokształcące	1	0,0542
16.	Inne	18	0.6724
Ogółem:		3230	811,5476

II. PROGNOZY DOTYCZĄCE UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH MIASTO RZESZÓW

1. **Udostępnianie nieruchomości** następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użyczenie lub darowiznę – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. **Nabywanie nieruchomości** na rzecz gminy następuje w drodze kupna, darowizny, zamiany lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych.

Ponadto przewiduje się:

1. Sprzedaż nieruchomości gminnych w trybie przetargów nieograniczonych,
2. Sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jeśli spełnione będą przesłanki przewidziane w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Sprzedaż użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym,
4. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
5. Darowiznę nieruchomości gminnych na cele publiczne,
6. Dokonywanie zamian, których przedmiotem będą nieruchomości gminne,
7. Wydzierżawianie (wynajmowanie) nieruchomości gminnych,
8. Użyczenie nieruchomości gminnych – w razie potrzeb wynikających z indywidualnych czynników podmiotowo-przedmiotowych,
9. Dokonywanie podziałów oraz innych regulacji geodezyjnych granic działek będących własnością Gminy Miasto Rzeszów (np. wznowienie granic, rozgraniczenia, scalenia działek).

Realizacja powyższych zadań następować będzie na podstawie złożonych indywidualnych wniosków od osób uprawnionych.

W wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Gminy Miasto Rzeszów, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu będzie się powiększać. Trudna do określenia jest wielkość powierzchni, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu zależy to w głównej mierze m.in. od czasu trwania postępowań w sprawie uregulowania stanu prawnego. Proces regulowania stanów prawnych nieruchomości należących do gminy polegać będzie na zakładaniu ksiąg wieczystych, ujawnianiu w nich prawa własności Gminy Miasto Rzeszów.

III. PROGNOZA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIANIEM NIERUCHOMOŚCI.

W latach 2024 – 2026 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości budżetu, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa na kolejne lata.

Poziom wydatków w każdym roku związany jest przede wszystkim z realizacją m.in.:

- wypłat odszkodowań za nieruchomości zajęte lub zajmowane pod drogi, odszkodowań za nieruchomości przejęte w trybie administracyjnym,
- kosztów utrzymania i gospodarowania nieruchomościami gminy,
- regulacją stanów prawnych nieruchomości gminnych,
- koniecznością dokonania podziałów nieruchomości, wykonywania opracowań geodezyjno-prawnych,
- sporządzania operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości, w celu ustalenia odszkodowań, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i prawa trwałego zarządu, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, a także sprzedaży nieruchomości,
- inne wydatki związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży (np. ogłoszenia do prasy),
- wydatki na wykupy nieruchomości,
- odszkodowania na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. **o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych**.

Plan wydatków na 2024 rok związanych z realizacją powyższych zadań wynosi 23 045 465 zł. Natomiast budżet na lata 2025 i 2026 planuje się na podobnym poziomie.

IV. PROGNOZA WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI, OPŁAT Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU.

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Miasto Rzeszów stanowią bardzo ważny element osiąganÝch dochodów. Znaczący wzrost wpływów osiąganÝch z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości związany jest ze wzrostem wartości rynkowej nieruchomości w związku z przeprowadzanymi aktualizacjami.

1. Za nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów oddane w użytkowanie wieczyste, przewiduje się za rok 2024 wpływy w wysokości: 3 320 000 zł. W latach 2025, 2026 planuje się wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego na podobnym poziomie.

Wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów będą ulegać zmianie, między innymi ze względu na składane wnioski przez

użytkowników wieczystych w sprawie wykupu gruntu na własność, bądź o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że dzięki nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami użytkownicy wieczyści mogą złożyć wniosek do jednostek samorządu terytorialnego o sprzedaż nieruchomości na swoją rzecz. Dzięki nowelizacji ww. ustawy możliwym będzie wykupienie prawa użytkowania wieczystego na własność.

Nowy model wykupu gruntu dotyczy:

- a) przedsiębiorców (duże firmy, jednoosobowa działalność gospodarcza),
- b) osób fizycznych np. właścicieli garaży,
- c) spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych (infrastruktura osiedlowa, pawilony handlowe).

W związku z nowymi przepisami Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIX/1943/2023 z dnia 21 listopada 2023 r., określiła szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Podjęcie takiej uchwały pozwoliło zabezpieczyć interesy Gminy Miasto Rzeszów poprzez ustalenie ceny sprzedaży w wysokości równej wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży oraz uniknięcia wątpliwości i potencjalnych sporów pomiędzy Gminą Miasto Rzeszów, a nabywcami nieruchomości. Ze względu na fakt, że nabywanie prawa własności odbywa się na wniosek użytkownika, dochody z tego tytułu na rzecz Gminy są w przedstawionym planie nieuwzględnione. Należy jednak zaznaczyć, że składanie wniosków w tym zakresie zostało rozpoczęte w drugiej połowie 2023 roku, co może stanowić ważny element osiąganych dochodów dla Gminy.

2. W 2024 roku zamierza się osiągnąć wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania w wysokości: 45 000 zł, w 2025 roku będzie to kwota: 47 000 zł, natomiast w roku 2026 roku zmierza się osiągnąć kwotę w wysokości: 49 000 zł.

3. Wpływy z opłat z tytułu przekształcenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w prawo własności w 2024 roku planuje się w wysokości: 44 000 zł, w 2025 roku w wysokości: 46 000 zł, natomiast w 2026 roku będzie to kwota: 48 000 zł.

Dodatkowo należy nadmienić, że opłata z tytułu przekształcenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w prawo własności, może w latach obowiązywania planu znacznie wzrosnąć dzięki aktualizacji przepisów w tym zakresie. Wpływy z tego tytułu będą zależne od złożonych wniosków.

W kolejnych latach 2024 – 2026 planuję się dalszą sukcesywną aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jak i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Rzeszów.

V. AKTUALIZACJA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI.

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu:
 - a) użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie,
 - b) oddania w trwały zarząd może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.
2. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W latach 2024-2026 planowany jest proporcjonalny wzrost ilości nieruchomości objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Gminy Miasto Rzeszów. W roku 2023 aktualizacji poddano 82 działki i planuje się w kolejnych latach sukcesywnie przeprowadzić aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

VI. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY MIASTO RZESZÓW NA LATA 2024-2026

Prezydent Miasta Rzeszowa, działający w imieniu Gminy Miasto Rzeszów, gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej oraz przeznaczenie nieruchomości, które regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu, stawia za cel m. in. efektywne gospodarowanie mieniem gminnym, mierzone kosztami gospodarowania zasobem w stosunku do osiągniętych dochodów, bądź zwiększenie liczby nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Rzeszów z uregulowanym stanem prawnym, co mierzone jest liczbą nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym w stosunku do wszystkich nieruchomości. Gospodarowanie nieruchomościami zasobu w głównej mierze uzależnione jest od środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na poszczególne zadania.

W latach 2024-2026 planuje się dalsze bieżące ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, wycenę nieruchomości, zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz windykację tych należności, zbywanie oraz nabywanie nieruchomości, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości, podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych dotyczących m.in. własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenie ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku oraz stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, sporządzanie dokumentacji geodezyjno-prawnej, podziały

nieruchomości oraz sukcesywne składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości lub wpisów w księdze wieczystej.

Zaznacza się, iż działki będące w zasobie nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów, mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych w tej sprawie wniosków.

Niniejszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Miasto Rzeszów, nakreśla główne kierunki działań.

W stosunku do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie rozstrzygnięcia za zgodą Rady Miasta Rzeszowa.