

U C H W A Ł A Nr XXV/165/96
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia 27 czerwca 1996 roku.

w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości przez Gminę

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr. 13 poz. 74) uchwala się co następuje :

§ 1

Przyjąć kierunki polityki tworzenia zasobu gruntów komunalnych stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2

Nabycie nieruchomości przez Gminę od osób fizycznych i prawnych ,zgodnie z polityką tworzenia zasobu gruntów komunalnych , w celu :

1/ kompleksowego przygotowania terenu przeznaczonego w planach zagospodarowania

przestrzennego osiedli budownictwa jednorodzinnego pod projektowane ulice miejskie

2/ przygotowania terenów, uregulowanych pod względem prawnym, przeznaczonych

pod projektowane inwestycje na terenie osiedla "Centrum "

3/ przygotowania terenów, uregulowanych pod względem prawnym, pod zabudowę wielorodzinną

może nastąpić na podstawie Uchwały Zarządu Miasta, określającej formę nabycia i wskazującej źródło pokrycia zobowiązań finansowych.

§ 3

Przed podjęciem Uchwały ,o której mowa w § 1 należy uzyskać opinię Komisji Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej Żyrardowa

§ 4

W przypadkach nie wymienionych w § 2 nabycie nieruchomości wymaga zgody Rady Miejskiej Żyrardowa.

§ 5

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do składania Radzie w okresach rocznych sprawozdań z realizacji Uchwały.

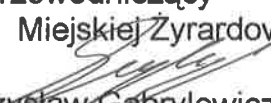
- 2 -

§ 6

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący
Rady Miejskiej Zyrardowa

Mieczysław Gabrylewicz

POLITYKA TWORZENIA ZASOBU GRUNTÓW KOMUNALNYCH

I. WSTĘP

Na przestrzeni ostatnich lat zaczęły zachodzić w Polsce nowe zjawiska m.in. takie jak :

- wprowadzenie gospodarki rynkowej
- nowe podejście do prawa własności
- powstawanie rynku nieruchomości

Zjawiska te nałożyły się na różne zaszłości będące wynikiem stosowania zasad gospodarki nieruchomościami obowiązującymi w okresie ostatniego czterdziestolecia. Okres ten wyróżniał się :

- silną ingerencją organów państwowych w prawa wynikające z własności nieruchomości polegającą na prawie nieograniczonych możliwości wywłaszczania nieruchomości,
- dominacją sektora państwowego w zakresie nieruchomości,
- wieloletnimi zaniedbaniami w regulacji stanów prawnych,
- udostępnianie nieruchomości w niezbywalnych formach władania uniemożliwiających swobodny obrót tymi nieruchomościami,
- powszechne stosowania cen urzędowych w obrocie nieruchomości oderwanych od rzeczywistych wartości rynkowych .

W tych warunkach to Skarb Państwa kreował rynek nieruchomości. Państwo miało monopol na pozyskiwanie terenów pod zabudowę. Sprzedaż i przekazywania w użytkowania wieczyste odbywało się również za pośrednictwem Państwa. Przemiany przełomu lat osiemdziesiąt i dziewięćdziesiątych przywróciły prawom rynku i własności należyte miejsce. Są one odbudowywane w systemie prawnym i ekonomicznym. Funkcjonowanie rynku nieruchomości w Polsce jest jeszcze dalekie od doskonałości, ale jest na drodze rozwoju. Niektóre jego sektory można już uznać za spełniające minimum rynku. Wyraźnie tworzy się rynek nieruchomości przeznaczonych pod budowę domów jednorodzinnych.

II. ROLA GMINY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE

W nowych, opisanych w pkt. I warunkach Gmina winna odchodzić od roli pośrednika w kupnie - sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Winna raczej w celu wykonywania zadań własnych tworzyć plany zagospodarowania umożliwiające rozwój poszczególnych rynków nieruchomości a następnie umożliwić wprowadzenie tych planów w życie tj. umożliwić faktyczny podział na działki budowlane.

W ostatnich latach Rada Miejska Żyrardowa zatwierdziła kilka szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego, są to tereny osiedli Teklin I, II, III, IV oraz osiedle "Mazowiecka". Ilość możliwych do wydzielenia działek obrazuje tabela :

lp.	Nazwa osiedla	pow.w ha	ilość mieszkańców	ilość działek
1	TEKLIN I	30,43	870	126
2	TEKLIN II	13,50	485	93
3	TEKLIN III	30,00	747	166
4	TEKLIN IV	27,90	1012	225
5	MAZOWIECKA	50,00	1000	222
6	OGÓŁEM :	151,83	4114	832

Podstawową drogą prowadzącą do wydzielenia nowoprojektowanych działek są podziały indywidualne na wniosek właściciela. W tym przypadku Gmina przejmuje z mocy prawa za odszkodowaniem części gruntu, które przeznaczone są pod nowoprojektowane ulice miejskie.

Jednak nie zawsze jest to możliwe z uwagi na :

- częsty brak nakładania się stanu istniejącego na projektowany w granicach jednej własności
- brak dostępu nowoprojektowanych działek do drogi publicznej.

Innym sposobem doprowadzenia do podziałów geodezyjnych terenów wyznaczonych w planach pod budownictwo jest ustalenie w drodze Uchwały Rady granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

Cały tryb został uregulowany w ustawie o gospodarce gruntami i przepisach wykonawczych.

Sprowadza on się do tego, że Gmina kieruje całym procesem scalenia gruntu objętego osiedla, podziałem na działki budowlane, przydzieleniem właścicielom działek budowlanych powstałych z ich nieruchomości pomniejszonej proporcjonalnie o tereny wydzielone pod ulice. W efekcie gmina przejmuje tereny przeznaczone pod ulice i płaci za nie odszkodowanie, a właściciele partycypując w kosztach podziału proporcjonalnie do wielkości dzielonej nieruchomości otrzymują działki budowlane wydzielone zgodnie z planem zagospodarowania.

Jest to proces długotrwały, często wywołujący wiele konfliktów przy podziale działek, ustalaniu wysokości odszkodowań za ulice. Ustawa rozstrzyga o ponoszeniu przez uczestnika postępowania kosztów związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości na działki budowlane proporcjonalnie do powierzchni posiadanej przez niego nieruchomości jednak nie uwzględnia kosztów związanych z całym szeregiem czynności podczas prowadzenia procesu.

Jedynym rozsądnym rozstrzygnięciem godzącym wszystkie interesy jak również spełniającym wykonanie zadań Gminy zarówno w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki gruntami i gminnych dróg jest kompleksowe wydzielenie zgodnie z planem terenów przeznaczonych pod ulice miejskie i zapłacenie za nie odszkodowań.

Umożliwi to właścicielom dokonania dalszych indywidualnych podziałów na działki budowlane zgodnie z planami szczegółowymi. Odblokuje to tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne, umożliwi ich sprzedaż, aż wreszcie umożliwi budowę projektowanych budynków.

Będzie to istotny wkład Gminy w rozwój budownictwa jednorodzinnego na terenie miasta.

W szczegółowych planach zagospodarowania osiedli uwzględniono zmiany dotyczące przebiegu istniejących już ulic oraz przewidziano ich poszerzenia. Zaprojektowano nowy uzupełniający układ ulic dojazdowych o charakterze osiedlowym i mieszkaniowym o szerokości 12 m, 16 m oraz zbiorczych ulic obszarowych o szerokości 30 m i 35 m w liniach rozgraniczających.

Po analizie terenów objętych planami zagospodarowania osiedli Teklin I - IV i osiedla Mazowiecka okazuje się, że ilość gruntów pod nowoprojektowane ulice jest znaczna. Informację o tych terenach przedstawiono w tabeli.

lp	osiedle	ilość ulic /w ha /
1	TEKLIN I	6,02
2	TEKLIN II	4,42
3	TEKLIN III	8,47
4	TEKLIN IV	7,74
5	MAZOWIECKA	11,46
6	OGÓŁEM :	38.11

Nie jest możliwe, aby w krótkim okresie czasu gmina wykupiła wszystkie tereny pod nowoprojektowane ulice. Wykup należy prowadzić sukcesywnie w miarę możliwości budżetowych miasta.

W tej sytuacji należałoby zaproponować właścicielom nieruchomości położonych na terenach o zatwierdzonych planach szczegółowych kompleksowy wykup na warunkach :

- 1/ partycypacji w kosztach podziału nieruchomości,
- 2/ grunty wydzielone pod budowę ulic o powierzchni nie przekraczającej 20 % powierzchni dzielonej nieruchomości przechodzą na rzecz Gminy bez odszkodowania /takie rozwiązanie zastąpiłoby naliczenie opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po wydzieleniu ulic do czego jeszcze na dzień dzisiejszy nie ma delegacji ustawowych /,
- 3/ przeniesienie własności gruntów wydzielonych pod ulicę o powierzchni przekraczającej 20% powierzchni dzielonej nieruchomości następuje za odszkodowaniem,
- 4/ przy ustalaniu odszkodowania będzie stosowana zasada, że wartość 1 m.kw. drogi zależna jest od stosunku powierzchni wydzielonych dróg do powierzchni powstałych w wyniku tego podziału działek budowlanych / czym większa powierzchnia terenu pod ulice w stosunku do dzielonej nieruchomości tym wyższa wartość 1 m.kw. terenu przeznaczonego pod ulicę /.
- 5/ wyrażenie zgody na podział i wykup terenu pod ulice na wyżej określonych warunkach przez wszystkich właścicieli nieruchomości z których wydzielenie ulicy ma nastąpić.

Spełnienie tych warunków dawałoby korzyści zarówno właścicielom jak i Gminie. Dzięki podziałowi i wydzieleniu odpowiednich ciągów komunikacyjnych właściciel uzyskuje znacznie wyższy dochód ze sprzedaży gruntu. Obniżka dochodu ze sprzedaży 1 m.kw. gruntu pod ulicę w porównaniu z dochodem ze sprzedaży 1 m.kw. gruntu stanowiącego działki budowlane do nich przyległe stanowi niezbędny nakład właściciela.

Wykup terenu przez Gminę umożliwi realizację funkcji przewidzianej w planie, daje publiczny charakter użytkowania tego gruntu, umożliwi wykorzystanie tego gruntu jako ciągów biegów sieci uzbrojenie.

Wystąpienie z inicjatywą wykupu przez Gminę ułatwi prowadzenie negocjacji oraz da możliwość wynegocjowania korzystniejszych dla Gminy warunków wykupu.

Przeznaczenie w budżecie miasta na rok 1997 kwoty ok. 75.000 zł na kompleksowe wykupy ulic umożliwiłoby rozpoczęcie tego procesu w 1996 r oraz zapoznanie szerokiego grona właścicieli z ofertą gminy i doprowadzenie do wykupu ok. 2 ha terenu pod ulice w roku 1997.

Przy tworzeniu nowych planów zagospodarowania przestrzennego (na podstawie nowych przepisów Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w wyniku uchwalenia których część gruntów zostanie przeznaczona pod nowe ulice miejskie należy preferować rozwiązanie proponowania właścicielom tych nieruchomości zrzekanie się odszkodowania (części lub całości) za ulice w zamian za nie pobieranie od nich opłat jednorazowych przez Gminę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej ze zmianą planu zagospodarowania. Takie rozwiązanie umożliwi szybkie przejęcie terenów przez Gminę bez konieczności ponoszenia kosztów z tym związanych, a właścicielom umożliwi podział działek zgodnie z planem i ich sprzedaż .

III. KONIECZNOŚĆ TWORZENIA ZASOBU GRUNTÓW KOMUNALNYCH I ZASADY NABYWANIA GRUNTÓW DO ZASOBU

Tak jak wcześniej przedstawiono Gmina nie powinna tworzyć zasobu gruntów komunalnych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne w celu ich dalszej odsprzedaży a jedynie w sposób aktywny umożliwić rozwój tego sektora rynku nieruchomości to jednak nie należy zapominać, że Gmina taki zasób musi posiadać. Konieczność taka wynika z nałożonego na Gminę ustawą o planowaniu przestrzennym obowiązku dostarczania nieruchomości zamiennej w sytuacji gdy zmiana planu uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości na dotychczasowe cele. Zasób taki będzie również konieczny kiedy Gmina będzie chciała nabyć nieruchomości na cele niezbędne dla funkcjonowania miasta a właściciel w zamian za odszkodowanie pieniężne będzie żądał nieruchomości zamiennej. Dlatego niezbędne jest dalsze tworzenie takiego zasobu.

Nabycie nieruchomości w celu tworzenia zasobu gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne na dogodnych dla Gminy warunkach może nastąpić w obecnych warunkach prawnych i ekonomicznych w przypadkach :

- 1/ korzystania z prawa pierwokupu jeżeli cena zbycia działki znacznie odbiega od cen rynkowych w porównywalnym terenie
- 2/ odbiór działek przekazanych w użytkowanie wieczyste, które mimo upływu określonego w umowie okresu czasu przeznaczonego pod zabudowę nie zostały zabudowane

Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa w 1995 r. przeprowadził kontrolę stanu zagospodarowania działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne oddanych w użytkowanie wieczyste położonych w południowej części miasta, a w miesiącach letnich 1996 r kontrolą taką objęte zostaną pozostałe osiedla.

Do podjęcia decyzji o skali odbioru niezagospodarowanych działek budowlanych niezbędne jest przeprowadzenie analizy wielkości posiadanych zasobów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne. Koniecznym będzie podzielenie tego zasobu na tereny, które mogą być sprzedane i na tereny, które powinny stanowić rezerwę terenów przeznaczonych do zamiany, gdyż po roku 2000 potrzeby posiadania takiego zasobu będą znaczne. Analizę taką Wydział Gospodarki Gruntami przedstawi Zarządowi Miasta w miesiącu października br. Będzie to początek wypracowywania polityki w zakresie tempa i skali prywatyzacji nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne.

Wykonywana jest również analiza wykorzystania terenów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowych i w najbliższym czasie jej wyniki zostaną przedstawione Zarządowi Miasta. Na podstawie wyników tej analizy będzie można podjąć decyzję o odbiorach terenów niezabudowanych pomimo upływu terminu określonego w umowach o przekazaniu gruntów w użytkowanie wieczyste lub decyzję o naliczeniu dodatkowych opłat z tytułu niezagospodarowania terenów.

IV. ZAKRES ANGAŻOWANIA ŚRODKÓW GMINY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z ustawą o samorządzie terytorialnym nabycie mienia następuje (poza komunalizacją) w wyniku własnej działalności gospodarczej.

Tworzenie zasobów gruntów przeznaczonych pod budownictwo w drodze działalności gospodarczej tj. przez wykup takich terenów będzie uzasadnione ekonomicznie jeżeli będą pojawiali się inwestorzy- spółdzielnie, firmy budowlane it. szukający terenów pod zabudowę całych terenów(zabudowa szeregowa, bliźniacza, wolnostojąca) w celu budowy domów i ich odsprzedaży lub sprzedaży lokali w tych budynkach. Często nie będzie to możliwe do realizacji z uwagi na zróżnicowany stan prawny nieruchomości. Wówczas wykup od Gminy całego kompleksu uregulowanego pod względem prawnym byłby dla obu stron korzystny.

Inwestorom umożliwiłby szybką realizację inwestycji, bez konieczności prowadzenia długich rokowań z właścicielami a Gmina posiadająca takie tereny przyciągałaby kapitał gotowy do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe.

Na dzień dzisiejszy zapotrzebowanie na tego rodzaju grunty jest niewielkie ale wykazuje tendencję wzrostu i dlatego rolą gminy winno być wychodzenie naprzeciw temu zjawisku.

Innym zagadnieniem jest pozyskiwanie terenów dla przyszłych inwestorów w wyznaczonych strefach szczególnego inwestowania. Taką strefą jest na pewno teren objęty planem szczegółowym zagospodarowania przestrzennego os. "Centrum", zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/255/93 z dnia 1.07.1993 r. Rady Miejskiej Żyrardowa. Opracowanie planu szczegółowego daje pełną informację co do sposobu zagospodarowania każdej nieruchomości. Plan taki określa funkcję budynku projektowanego, ilość kondygnacji, powierzchnię użytkową, powierzchnię zabudowy, kubaturę oraz daje inne uwagi i ustalenia

realizacyjne. Dlatego znając przyszłe przeznaczenie poszczególnych nieruchomości łatwiej można wypracować politykę tworzenia zasobu komunalnego na tym terenie.

Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum „, obejmuje obszar ograniczony ulicami : 1 Maja, Mireckiego, Partyzantów i POW, przy czym dla ul. 1 Maja opracowaniem objęto również pas zabudowy po zachodniej stronie ulicy. Powierzchnia opracowania wynosi 22 ha.

Aby doprowadzić do realizacji tego planu należy aktywnie poszukiwać inwestorów mając do zaoferowania tereny przeznaczone na różne cele (mieszkaniowe, usługowe, handlowe itp.)

Pozyskiwanie terenów dla przyszłych inwestorów nie musi się wiązać z jedynym celem - osiągnięcia korzyści finansowych z transakcji kupna - sprzedaży. Cel powinien być widziany również z punktu uporządkowania terenu Centrum, a więc terenu, który winien być wizytówką miasta.

Po przeprowadzonej analizie struktury własności ustalono, że :

- wiele inwestycji projektowanych nie pokrywa się ze stanem własności, a więc aby je zrealizować należy wykupić kilka nieruchomości od różnych właścicieli.
- stan prawny nieruchomości prywatnych jest często skomplikowany, występuje wiele współwłasności, współwłaściciele mieszkają w różnych miastach, brak postanowień spadkowych, brak założonych ksiąg wieczystych itp.
- tereny prywatne przeznaczone są pod tereny zieleni, place miejsca parkingowe.

Wszystko to może zniechęcić potencjalnych inwestorów, którzy inwestycję zamierzają przeprowadzić szybko, a już sam proces nabycia gruntów może trwać latami.

I tu ważną rolę pośrednika powinna spełnić Gmina. Z uzyskanych kwot ze sprzedaży mienia, szczególnie w Centrum miasta należy inwestować w następne nieruchomości. Wówczas będzie szansa realizacji planu szczegółowego i doprowadzenie istniejącego Centrum do stanu projektowanego.

V. WNIOSKI

W świetle przedstawionego materiału należy przyjąć następujące założenia przy tworzeniu zasobów gruntów komunalnych :

- 1/ Przeznaczanie w kolejnych latach w budżecie miasta środków niezbędnych na cele tworzenia zasobu gruntów komunalnych. Dążenie aby wysokość przyznawanych środków było ściśle powiązane z wielkością uzyskiwanych dochodów ze sprzedaży mienia komunalnego.
- 2/ Aktywne oddziaływanie na rynek nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne umożliwiające rozwój tego sektora poprzez wykup gruntów przeznaczonych pod ulice na warunkach opisanych w pkt. II.
- 3/ Tworzenie zasobu gruntów komunalnych przeznaczonych pod budownictwo w ograniczonym zakresie w sposób opisany w pkt. III tj . poprzez korzystanie z prawa pierwokupu i odbiór działek niezagospodarowanych.
- 4/ Aktywne oddziaływanie i angażowanie środków gminy na rynku nieruchomości w celu utworzenia obszarów przygotowanych pod względem formalno - prawnym do inwestowania

NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Gruntami i Rolnictwa

mgr Danuta Jaworska