



Prezydent Miasta Lublin



Załącznik do zarządzenia nr 11/1/2018 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9 stycznia 2018 r.
w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2020

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018-2020

Rozdział I

Podstawy na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Gminy Lublin

1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.
2. Zasobem nieruchomości Gminy Lublin gospodaruje Prezydent Miasta Lublin.
3. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), a więc między innymi na ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczaniu i windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, współpracy z innymi jednostkami organizacyjnymi gospodarującymi nieruchomościami Gminy Lublin, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości oraz ich obciążaniu ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, służebność gruntowa, służebność przesyłu), wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu, a także oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd. Gospodarowanie polega także na podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym oraz składaniu wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Gminy Lublin oraz o wpis w księgach wieczystych.
4. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Lublin odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Plan wykorzystania zasobu nakreśla główne kierunki działań Prezydenta Miasta Lublin w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie.

Rozdział II

Zestawienie powierzchni gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Lublin oddanych w użytkowanie wieczyste

1. Gminny zasób nieruchomości na koniec miesiąca listopada 2017 r. obejmuje 11204 działek o łącznym obszarze 2083,97 ha, w tym:
 - 1) w trwałym zarządzie – 109,90 ha;
 - 2) w dzierżawie – 516,13 ha;
 - 3) oddanych w najem – 17,90 ha;



- 4) oddanych w użytkowanie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego – 318,81 ha;
 - 5) użyczonych – 12,29 ha;
 - 6) pozostałe – 1108,94 ha.
2. Powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Gminy Lublin oddanych w użytkowanie wieczyste, wyłączonych z zasobu nieruchomości gminnych wynosi 414,24 ha.

Rozdział III

Ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Gminy Lublin

Wydział Gospodarowania Mieniem prowadzi w formie elektronicznej ewidencję zasobu nieruchomości Gminy Lublin przy wykorzystaniu programu komputerowego "TurboEWID", w oparciu o rejestr gruntów i budynków prowadzony przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Lublin. Ewidencja zasobu uwzględnia oznaczenie nieruchomości według: numeru obrębu, numeru arkusza mapy, numeru działki, księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawo własności oraz określa położenie, powierzchnię, rodzaj użytków, informację o budynkach i wskazuje podmioty władające nieruchomościami. Rejestr nieruchomości komunalnych zawiera również informacje dotyczące: przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto, w ramach programu "TurboEWID" zamieszcza się uwagi dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Rozdział IV

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Lublin

1. Ewidencja nieruchomości Gminy Lublin oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w komputerowym systemie dla administracji terenowej "KSAT 2000" na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w programie TurboEwid.
2. Wysokość wpływów z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Gminy Lublin w latach 2018-2020 szacuje się następująco:
 - z tytułu wnoszonych opłat rocznych w wysokości: 13 800 000 zł każdego kolejnego roku.
3. W latach 2018-2020 zostaną przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Lublin, które zabudowane są budynkami jednorodzinnymi, wielorodzinnymi i garażami oraz wykorzystywanymi na cele komercyjne, w liczbie około 100 szt. rocznie.
4. Przy czym aktualizacja następuje zgodnie z przyjętym planem aktualizacji (obecnie obowiązuje plan aktualizacji na lata 2016-2018). W 2018 r. zostanie podjęty plan na lata kolejne. Aktualizacja dokonywana jest na podstawie art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem: najdawniej wykonanych aktualizacji, przeprowadzonych aktualizacji, posiadanej wiedzy o wartościach gruntów.



5. Ponadto, dane dotyczące dochodów z tytułu opłat rocznych mogą ulec zmianie z uwagi na przygotowywany projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów. Według projektu, grupa użytkowników wieczystych wnosząca dotychczas opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego będzie wносиła opłatę przekształceniową, co spowoduje zmniejszenie dochodów z opłat rocznych, a tym samym zwiększenie dochodów z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność.
6. Przy planowaniu dochodów z przekształceń uwzględniono tylko wpływy z rat ustalonych w wydanych w latach ubiegłych decyzjach administracyjnych. Powyższe wynika z faktu, iż osoby prawne będące użytkownikami wieczystymi gruntów utraciły możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
7. Wysokość wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy Lublin szacuje się następująco:
 - 1) rok 2018 – 53 000 zł;
 - 2) rok 2019 – 53 000 zł;
 - 3) rok 2020 – 53 000 zł.Podane kwoty uwzględniają planowane bonifikaty:
 - Zespołu Ośrodków Wsparcia ul. Lwowska 28, bonifikata do wys. 80%,
 - Dom Pomocy Społecznej ul. Głowackiego 26, bonifikata do wys. 90%,
 - Centrum Administracyjne Pogodny Dom ul. Pogodna 31, bonifikata do wys. 90%.

Rozdział V

Prognoza zbywania i udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy Lublin odbywa się na zasadach określonych w dziale II rozdziale 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i jest prowadzona na bieżąco w kolejności składanych wniosków.
2. W latach 2018-2020 nie przewiduje się gruntów do oddania w użytkowanie wieczyste, poza przypadkami sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.
3. Wysokość wpływów z tytułu sprzedaży prawa własności gruntów na rzecz użytkownika wieczystego szacuje się następująco:
 - 1) rok 2018 – 2 000 000 zł;
 - 2) rok 2019 – 1 000 000 zł;
 - 3) rok 2020 – 1 000 000 zł.
4. Dochody z tytułu sprzedaży, czy też przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w dużej mierze zależą od chęci nabycia prawa własności przez użytkowników wieczystych nieruchomości.
5. W ramach składanych wniosków przez użytkowników wieczystych będą realizowane sprzedaże własności gruntów na rzecz:
 - 1) użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami jednorodziennymi oraz wielorodzinnymi za bonifikatą na podstawie obowiązującej uchwały nr 60/VII/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 24 lutego



- 2011 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Lublin na rzecz użytkowników wieczystych oraz zbywania nieruchomości przyległych – z zastosowaniem bonifikaty;
- 2) użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych garażami oraz budynkami pod działalność gospodarczą (bez bonifikaty).
6. W latach 2018-2020 na wniosek użytkowników wieczystych będą kontynuowane przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz:
- 1) użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami jednorodzinnymi;
- 2) użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi i garażami.
7. Gmina Lublin w latach 2018-2020 będzie dokonywać sprzedaży nieruchomości stanowiących jej własność w oparciu o tryby sprzedaży przewidziane przepisami prawa, a więc w trybie przetargu zarówno nieograniczonego, jak i ograniczonego, a także w trybie bezprzetargowym. W roku 2018 do sprzedaży planowane są zarówno nieruchomości zabudowane jak i niezabudowane, zaś w latach 2019-2020 planuje się sprzedaż tylko nieruchomości niezabudowanych. Gmina Lublin planuje również w latach 2018-2020 sprzedaż lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych, a także garaży na rzecz ich najemców (zgodnie z wnioskami), na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Lublin: uchwały nr 975/XXXVIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 13 lutego 2014 r w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin, uchwały nr 883/XXXVIII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Lublin i przyznania pierwszeństwa najemcom lub dzierżawcom w nabywaniu tych lokali, uchwały nr 366/XVI/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 4 marca 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży garaży stanowiących własność Gminy Lublin.
8. Sprzedaż nieruchomości z zasobu nieruchomości gminnych odbywa się po dokonanej analizie gruntów będących w dyspozycji Gminy Lublin pod kątem stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego przeznaczenia nieruchomości na potrzeby własne Gminy Lublin, celem wyodrębnienia tych gruntów, które będą mogły być przeznaczone na sprzedaż na rzecz innych podmiotów. Podobnie jak w latach ubiegłych na lata 2018-2020 znaczną część nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży stanowią grunty, które Gmina Lublin nie zamierza wykorzystać na cele wynikające z zadań własnych Gminy Lublin.
9. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty, Gmina Lublin będzie dokonywać niezaplanowanych nabyć nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych.
10. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Lublin będą obciążane służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu na zasadach określonych w uchwale nr 31/V/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 27 stycznia 2011 r. stosownie do składanych wniosków.
11. Gmina Lublin w latach 2018-2020 będzie nabywała nieruchomości pod budowę dróg publicznych i pod przebudowę dróg istniejących w trybie ustawy z dnia



- 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 z późn. zm.). Ponadto, przejmowane będą z mocy prawa grunty przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, w wyniku zatwierdzenia podziałów nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli.
12. Na terenie Gminy Lublin znajdują się grunty, w stosunku do których poprzedni właściciele zgłosili roszczenie. Obecnie z wniosku byłych właścicieli toczy się 125 postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, w trybie art. 136 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ww. postępowania obejmują 183 działki Gminy Lublin, z których 31 oddanych jest w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych.
13. Nieruchomości z zasobu, których trwałe rozdysponowanie jest niemożliwe lub stanowiące rezerwę terenów na realizację celów publicznych (dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, szkół i przedszkoli publicznych) są przez gminę wydierżawiane, wynajmowane, a w szczególnych przypadkach także użyczone.
14. W latach 2018-2020 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę i najem na wniosek zainteresowanego podmiotu lub w drodze przetargu, w użyczenie na wniosek zainteresowanych podmiotów głównie instytucji kultury i organizacji pożytku publicznego na ich cele statutowe niezwiązane z działalnością gospodarczą. Ponadto w latach 2018-2020 przewiduje się zwiększenie liczby umów dzierżawy w związku z ich planowanym zawieraniem jako formy polubownego załatwiania spraw dotyczących bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych przez podmioty trzecie. Przewiduje się również zwiększenie ilości umów w związku z intensywnym rozwojem gospodarczym miasta Lublin, w tym zapotrzebowanie na czasowe dysponowanie w tej formie prawnej nieruchomościami miejskimi przez podmioty realizujące inwestycje budowlane. Planuje się ponadto udostępnianie reprezentacyjnych nieruchomości gminnych na czasowe zajęcia z przeznaczeniem na organizację przedsięwzięć i imprez kulturalnych, sportowych, społecznych w tym na odpłatne udostępnianie w drodze dzierżawy/najmu na cele komercyjne związane z kalendarzem wydarzeń miejskich.
15. Gmina Lublin zamierza przekazać w trwałą zarząd na cele związane z oświatą nieruchomości położone w Lublinie przy ul. Sławinkowskiej 50 o pow. 43960 m² na rzecz Zespołu Szkół nr 12 w Lublinie.

Rozdział VI

Wpływy z tytułu sprzedaży majątku Gminy Lublin i udostępniania nieruchomości z zasobu

1. Zakłada się, że dochody z tytułu udostępniania i zbywania nieruchomości należących do zasobu Gminy Lublin kształtować się będą następująco:
- 1) wpływy z tytułu obciążenia nieruchomości służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu:
- a) rok 2018 – 500 000 zł,
 - b) rok 2019 – 400 000 zł,
 - c) rok 2020 – 200 000 zł;



- 2) wpływy z tytułu dzierżawy i najmu:
 - a) rok 2018 – 13 781 070 zł,
 - b) rok 2019 – 12 700 000 zł,
 - c) rok 2020 – 12 700 000 zł;
 - 3) wpływy z tytułu sprzedaży działek:
 - a) rok 2018 – 23 088 130 zł,
 - b) rok 2019 – 6 000 000 zł,
 - c) rok 2020 – 6 000 000 zł;
 - 4) wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań komunalnych:
 - a) rok 2018 – 2 500 000 zł,
 - b) rok 2019 – 1 000 000 zł,
 - c) rok 2020 – 1 000 000 zł;
 - 5) wpływy z tytułu sprzedaży lokali użytkowych:
 - a) rok 2018 – 1 000 000 zł,
 - b) rok 2019 – 1 000 000 zł,
 - c) rok 2020 – 1 000 000 zł;
 - 6) wpływy z tytułu sprzedaży zabudowanych nieruchomości:
 - a) rok 2018 – 20 450 000 zł,
 - b) rok 2019 – nie planuje się,
 - c) rok 2020 – nie planuje się;
 - 7) wpływy z tytułu wpłat zwaloryzowanych odszkodowań przez byłych właścicieli w związku z przywróceniem prawa własności:
 - a) rok 2018 – 200 000 zł,
 - b) rok 2019 – 100 000 zł,
 - c) rok 2020 – 100 000 zł;
 - 8) wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości przez użytkowników wieczystych:
 - a) rok 2018 – 2 000 000 zł,
 - b) rok 2019 – 1 000 000 zł,
 - c) rok 2020 – 1 000 000 zł;
 - 9) wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
 - a) rok 2018 – 400 000 zł,
 - b) rok 2019 – 453 000 zł,
 - c) rok 2020 – 453 000 zł.
2. Wyżej wymienione dochody za rok 2018 są zgodne z założeniami zawartymi w uchwale nr 974/XXXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchwały budżetowej na 2018 r.

Rozdział VII

Prognoza wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. Prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem gminnego zasobu nieruchomości pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy Lublin.
2. W zakresie wydatków związanych z utrzymaniem zasobów komunalnych



i sprzedażą mienia komunalnego oraz szacunki nieruchomości przeznacza się w roku 2018 – 1 439 000 zł.

3. Na wydatki majątkowe, w tym związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu (w tym w szczególności na wykup gruntów pod inwestycje drogowe) planuje się przeznaczyć w roku 2018 – 26 041 932 zł.

Rozdział VIII

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

W latach 2018-2020 planuje się podejmowanie w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Gminy Lublin następujących czynności:

- 1) określenie wartości nieruchomości wchodzących do zasobu, przede wszystkim oddanych w użytkowanie wieczyste w celu aktualizacji opłat oraz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub zagospodarowania - określania wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi;
- 2) systematyczne przeprowadzanie wizji w terenie w celu określenia stanu nieruchomości i ich zagospodarowania, sposobu ich wykorzystania oraz ustalenia czynności niezbędnych do zabezpieczenia nieruchomości pozostających w zasobie, w tym ochrony prawa własności Gminy Lublin do nieruchomości, w przypadku bezumownego korzystania z niej przez podmioty trzecie;
- 3) przekazywanie do dzierżawy/najmu gruntów, które nie są przeznaczone na inne cele;
- 4) inicjowanie regulacji stanów prawnych nieruchomości zajętych pod drogi publiczne oraz zajętych pod drogi wewnętrzne oraz udzielania tytułów prawnych ZDiM do gospodarowania tymi nieruchomościami;
- 5) przeprowadzanie analizy gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości pod kątem możliwości ich przekazania i zagospodarowania na cele związane z realizacją inwestycji miejskich, w tym rosnącego znaczenia inwestycji realizowanych z udziałem społeczeństwa w ramach partycypacji społecznej (inwestycje realizowane w ramach wniosków zgłaszanych do Budżetu Obywatelskiego oraz Zielonego Budżetu Obywatelskiego, Inicjatywy Lokalnej, wnioski Rad Dzielnic).
- 6) bieżące naliczanie opłat za udostępnianie nieruchomości gminnych i windykacja należności z tego tytułu - czynności dochodzenia należności podejmowane są przez Wydział Budżetu i Księgowości; do dłużników wysyłane są wezwania do zapłaty. W stosunku do firm znajdujących się w upadłości wierzytelności zgłaszane są do sędziów komisarzy; przeciwko uporczywym dłużnikom są prowadzone postępowania sądowe w celu dochodzenia należności Gminy Lublin; sprawy zakończone prawomocnym orzeczeniem sądowym kierowane są na drogę postępowania egzekucyjnego; prowadzona jest egzekucja komornicza;
- 7) przewiduje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, o nabycie prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację nieruchomości Skarbu Państwa oraz składanie wniosków o założenie księgi



wieczystej; w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości sporządzane będą dokumentacje geodezyjno-prawne i będą dokonywane podziały nieruchomości.