**Załącznik**

**do zarządzenia nr 212.2024**

**Prezydenta Miasta Częstochowy**

**z dnia 16 października 2024 r.**

**Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa  
na lata 2025-2027**

**SPIS TREŚCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **Strona** |
| **Dział I**  Przepisy ogólne | 3 |
| **Dział II**  Sprawozdanie z realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa  na lata 2022-2024 | 4 |
| **Dział III**  Stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według form udostępnienia | 7 |
| **Dział IV**  Prognoza udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu, dochodów i wydatków, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu | 11 |
| **Dział V**  Program zagospodarowania nieruchomości zasobu | 14 |

**DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa został opracowany na podstawie przepisów zawartych w art. 21, art. 21a, art. 23 ust. 1da i 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).

1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera w szczególności:
2. zestawienie nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
3. sprawozdanie z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
4. prognozę dotyczącą:
5. udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
6. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
7. 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,
8. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu;
9. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

**DZIAŁ II. Sprawozdanie z relacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024**

**Rozdział 1. Nabywanie i udostępnianie nieruchomości**

**§ 2.** W latach 2022-2024 nabyto na rzecz Skarbu Państwa:

1. w drodze umów cywilnoprawnych (darowizna) – 1 działkę;
2. w wyniku spadku – udział 2/8 części w 1 działce;
3. na postawie decyzji administracyjnych:
4. w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nabyto łącznie 261 działek,
5. w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – 2 działki;
6. w wyniku zasiedzenia i na podstawie przepisów Kodeksu Napoleona została uregulowana własność 44 działek będących we władaniu Skarbu Państwa, z czego zgodnie z art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami 41 działek nie stanowi zasobu Skarbu Państwa.

**§ 3.** W latach 2022-2024 po dokonaniu analizy nieruchomości pod kątem przeznaczenia ich do zbycia po uwzględnieniu aspektów ekonomicznych, jak również zainteresowania nieruchomością przez potencjalnych inwestorów prezydent miasta przeznaczył do zbycia:

1. nieruchomość położoną przy ul. Żyznej, oznaczonej w obrębie 422-Brzeziny Wielkie jako działki nr nr 361, 362/10, 362/11, 362/12, 362/13 i 362/15. Działki Skarbu Państwa przylegają do działek będących własnością zainteresowanych zakupem, którzy je użytkowali. Mając na względzie możliwość rozwoju działalności prowadzonej przez nich, uzasadnionym było przeznaczenie nieruchomości Skarbu Państwa do zbycia;
2. nieruchomość położoną przy ul. Dojazdowej, oznaczoną w obrębie 320 jako działka nr 25/3. Działka była użytkowana przez spółkę, która nie była zainteresowana terminowym prawem do gruntu.   
   Nie było to korzystne z uwagi na zamiary trwałej rozbudowy firmy. Z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej i położenie przy rzece, jak również brak zainteresowania innych podmiotów oraz jednoznaczne stanowisko spółki, uzasadnione było przeznaczenie nieruchomości do zbycia;
3. nieruchomość położoną przy ul. Strefowej, oznaczoną w obrębie 143 jako działka nr 46 oraz w obrębie 195 jako działka nr 4/38. Nieruchomość została objęta statusem Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Podstrefa Sosnowiecko-Dąbrowska; kompleks 5 obszar 9), rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 maja 2014 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie katowickiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz. U. poz. 728). Na terenie tej nieruchomości można było ubiegać się o wsparcie nowych inwestycji w ramach pomocy publicznej (obowiązuje okres piętnastoletni). Nieruchomość znajdowała się w stałej ofercie inwestycyjnej miasta i Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (tzw. obszar przemysłowy Częstochowa Kusięcka) jako tereny o bardzo dużym potencjale gospodarczym. W mpzp przeznaczenie tego terenu to PU czyli obszary zabudowy produkcyjno-usługowej. W związku ze zgłoszonym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów nabyciem ww. działek, zasadne było przygotowanie nieruchomości do zbycia;
4. nieruchomość położoną przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich, oznaczoną w obrębie 252 jako działka nr 16. Budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości jest w bardzo złym stanie technicznym. Jego remont bądź rozbiórka wiązałyby się z koniecznością poniesienia znaczących kosztów. Dalsze utrzymywanie tak złego stanu budynku mogło skutkować zagrożeniem dla zdrowia lub życia osób (np. przechodniów) oraz bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości. Dodatkowo nieruchomość generowała koszty związane z podatkiem od nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, w tym również brak możliwości zagospodarowania nieruchomości w inny racjonalny sposób, brak było uzasadnienia dla pozostawienia nieruchomości w zasobach Skarbu Państwa;
5. nieruchomość położoną przy ul. Mikołaja Kopernika, oznaczoną w obrębie 182 jako działka nr 43/3. Z uwagi na uwarunkowania, tj. niewielką powierzchnię, nieregularny kształt, brak dostępu do drogi publicznej oraz możliwości samodzielnego zagospodarowania, nie było zasadne pozostawienie nieruchomości w zasobach Skarbu Państwa;
6. udział w nieruchomości przy ul. Warszawskiej, oznaczoną w obrębie 57 jako działka nr 3/1. Nabyciem udziału Skarbu Państwa wynoszącego 3/64 części w nieruchomości zainteresowana była współwłaścicielka. Biorąc pod uwagę znikomą wielkość udziału Skarbu Państwa, zainteresowanie jego nabyciem oraz ewentualne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, brak było uzasadnienia dla pozostawienia udziału wynoszącego 3/64 części w nieruchomości w zasobach Skarbu Państwa.

W celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości, w latach 2022-2024 na bieżąco weryfikowano umowy dzierżawy zawarte na czas określony i przed datą ich zakończenia wysyłano pisma do dzierżawców z zapytaniem o zainteresowanie dzierżawą na kolejne lata. W okresie obowiązywania planu (do dnia 31 sierpnia 2024 r.) zawarto 7 umów (w tym 4 z dotychczasowymi dzierżawcami). Ponadto w oparciu o analizę ortofotomapy oraz wizje w terenie weryfikowano zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, w razie stwierdzenia użytkowania nieruchomości przez inne podmioty występowano do nich z wnioskiem o wyjaśnienia i uregulowanie tytułu do korzystania z nieruchomości. W przypadku braku odpowiedzi ze strony użytkownika kierowane są wnioski do sądu   
o wydanie nieruchomości.

**Rozdział 2. Dochody i wydatki związane z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu**

**§ 4.** Wykonanie dochodów przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Wykonanie za lata (w tys. zł)** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022 r.** | **2023 r.** | **31.08.2024 r.** |
| 1. | Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności i użytkowanie wieczyste nieruchomości | 11 380 | 11 593 | 11 262 |
| 2. | Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa oraz innych umów o podobnym charakterze | 72 | 54 | 29 |
| 3. | Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności | 185 | 182 | 160 |
| 4. | Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | 937 | 322 | 20 |
| 5. | Wpływy z różnych dochodów | 1 002 | 1 148 | 678 |
| **Razem:** | | **13 576** | **13 299** | **12 149** |

**§ 5.** Wykonanie wydatków przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Nazwa wydatku** | **Wykonanie za lata (w zł)** | | |
| **2022 r.** | **2023 r.** | **31.08.2024 r.** |
| 1. | Rozporządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa, nabywanie oraz zamiana nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa | 16 074 | 87 246 | 24 703 |
| 2. | Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości | 14 760 | 32 440 | 0 |
| 3. | Prowadzenie spraw związanych z zaspokajaniem roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i JST | 13 918 | 2 471 | 21 758 |
| Razem: | | **44 752** | **122 157** | **46 461** |

**Rozdział 3. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości**

**§ 6.** W latach 2022-2023 dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 441 ha, natomiast do końca 2024 roku planowane jest objęcie aktualizacją nieruchomości o łącznej powierzchni 52 ha. Powyższe zostało przeprowadzone w oparciu o zasady dot. wyboru nieruchomości dla których m.in. aktualizacja został dokonana w najstarszym okresie, posiadały dużą powierzchnię.

**DZIAŁ III. Stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste według form udostępnienia**

**Rozdział 1. Stan zasobu**

**§ 7.** 1. Zasób tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

1. Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Gminy Miasto Częstochowa gospodaruje Prezydent Miasta Częstochowy, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz odrębnych ustaw).
2. Powierzchnia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31 sierpnia 2024 r. kształtuje się następująco:
3. nieruchomości wchodzące w skład zasobu – 607,5138 ha;
4. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste – 1424,6789 ha.
5. Gospodarowanie zasobem polega na ewidencjonowaniu nieruchomości i ich wycenie, zabezpieczaniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, sporządzaniu planu wykorzystania zasobu, regulowaniu stanu prawnego nieruchomości w zasobie, naliczaniu należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zbywaniu i nabywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, użyczaniu itp.

**Rozdział 2. Użytkowanie**

**§ 8.** 1. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, polegającym na korzystaniu z cudzej rzeczy i pobieraniu z niej pożytków.

1. Na mocy zawartych umów jednostki, którym przekazano nieruchomości w użytkowanie zobowiązane są do:
2. podejmowania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem;
3. ponoszenia wszelkich kosztów, świadczeń publiczno-prawnych, opłat bezpośrednio i pośrednio związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również porządku i czystości na terenach przynależnych do budynków oraz pobierania wszelkich pożytków związanych z zarządzanymi nieruchomościami.
4. Na rzecz Polskiego Związku Działkowców oraz innych stowarzyszeń ogrodowych na dzień 31 sierpnia 2024 r. potwierdzono nabycie nieodpłatnego prawa użytkowania na gruntach o powierzchni 3,5142 ha.

**Rozdział 3. Użyczenie**

**§ 9.** Przez umowę użyczenia, użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej w tym celu rzeczy. Przedmiotem użyczenia może być również nieruchomość.

1. Biorący nieruchomość w użyczenie jest zobowiązany do:
2. używania jej zgodnie z przeznaczeniem i właściwościami;
3. ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania.
4. Obecnie Skarb Państwa użycza na czas nieoznaczony część nieruchomości o pow. 0,0016 ha w celu wykorzystania i utrzymania gruntu jako fragmentu rowu odwadniającego.

**Rozdział 4. Trwały zarząd**

**§ 10.** Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:
2. używania nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
3. modernizacji lub remontów obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
4. oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego.
5. Na dzień 31 sierpnia 2024 r. trwały zarząd ustanowiono na gruntach o łącznej powierzchni 202,4292 ha.

**Rozdział 5. Dzierżawa**

**§ 11.** 1. Przez umowę dzierżawy, wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas określony lub nieokreślony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości lub ich części albo inne prawa majątkowe.

1. Na dzień 31 sierpnia 2024 r. Skarb Państwa wydzierżawia grunty o łącznej powierzchni 1,7584 ha.

**Rozdział 6. Użytkowanie wieczyste**

**§ 12.** 1. Użytkowanie wieczyste jest ograniczonym w czasie prawem rzeczowym ustanawianym na okres 99 lat. W przypadkach wyjątkowych, jeżeli cel gospodarczy tego nie wymaga, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej na lat 40.

1. Powierzchnia gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1424,6789 ha.

**Rozdział 7. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności**

**§ 13.** Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jt. Dz. U. z 2024 poz. 900) stworzyła osobom fizycznym możliwość uzyskania prawa własności do nieruchomości. Osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, garażami lub przeznaczonymi pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych, mogą wystąpić z żądaniem przekształcania prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Na podstawie przepisów ww. ustawy w roku 2024 przekształcono 0,0043 ha gruntów.

**Rozdział 8**. **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów**

**§ 14.** 1.Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 386), od 1 stycznia 2019 r. nastąpiło wyżej wspomniane przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów objętych regulacją niniejszej ustawy obejmujące nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, mieszkalnymi wielorodzinnymi (w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne) łącznie z budynkami gospodarczymi, garażami, pozostałymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

1. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydane przez właściwy organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego z urzędu bądź na wniosek właściciela, stanowi podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków.
2. Z tytułu przekształcenia właściciel gruntu będzie ponosił opłatę równą wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jaka obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Okres wnoszenia opłaty przekształceniowej został ustalony na 20 lat od dnia przekształcenia, przy czym dopuszczalne jest wniesienie opłaty jednorazowej.
3. Opłata z tytułu przekształcenia będzie podlegać waloryzacji z urzędu lub na wniosek właściciela nieruchomości nie częściej niż raz na trzy lata, przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości.

**DZIAŁ IV. Prognoza udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu, dochodów i wydatków, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu**

**Rozdział 1. Nabywanie i udostępnianie nieruchomości**

**§ 15.** Nabywanie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa następuje m.in. na podstawie:

1. umów cywilno-prawnych;
2. spadków i darowizn;
3. zasiedzenia nieruchomości;
4. decyzji administracyjnych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
5. art. 713 Kodeksu Napoleona;
6. regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa (planuje się uregulować tytuł prawny dla 80 działek).

W okresie 2025-2027 nie przewiduje się nabywania nowych nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa w drodze umów cywilno-prawnych. Systematycznie jest prowadzona regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa (regulacje wieczysto-księgowe, wnioski do sądu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa), w związku z czym powierzchnia gruntów będzie się powiększać. Obecnie trudno określić powierzchnię, jaka w ciągu najbliższych trzech lat obowiązywania planu może wejść do zasobu. Powyższe jest uzależnione od możliwości finansowych przekazanych na regulację stanów prawnych działek przez Wojewodę Śląskiego w ramach rocznych dotacji oraz od czasu trwania postępowań regulacyjnych prowadzonych przez sądy. Ponadto, część działek mimo regulacji stanu prawnego na rzecz Skarbu Państwa nie wejdzie do zasobu Skarbu Państwa ze względu na komunalizację.

W latach 2025-2026 planowane jest powiększenie zasobu w trybie specustawy drogowej o nieruchomości niezbędne do realizacji inwestycji drogowej pn. „Budowa węzła drogowego alei Wojska Polskiego DK 1 (obecnie DK 91) wraz z nowym przebiegiem DK 46 w Częstochowie”.

**§ 16.** Prezydent Miasta Częstochowy, działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa gospodaruje nieruchomościami zasobu zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, uwzględniając potrzeby lokalnej społeczności oraz przeznaczenie nieruchomości, które regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Udostępnianie nieruchomości z zasobu następować może m.in. poprzez sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Forma zagospodarowania nieruchomości zależy od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz ilości składanych wniosków. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania w stosunku do każdej nieruchomości będą zapadały indywidualnie.

Szereg nieruchomości znajdujących się w zasobie stanowią nieużytki, drogi wewnętrzne, rowy – w odniesieniu do takich nieruchomości trudno wskazać sposób zagospodarowania, jeżeli potencjalni zainteresowani nie złożą wniosków o udostępnienie.

W latach 2025-2027 planuje się:

1. podjąć działania zmierzające do zbycia nieruchomości, których utrzymanie generuje wysokie koszty ponoszone z budżetu państwa;
2. przedłużyć umowy dzierżawy, których okres obowiązywania kończy się w latach obowiązywania planu;
3. podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu korzystania z nieruchomości.

**Rozdział 2. Dochody związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu**

**§ 17.** Prognozę dochodów przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

| **Lp.** | **Wyszczególnienie** | **Prognoza na lata (w tys. zł)** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2025 r.** | **2026 r.** | **2027 r.** |
| 1. | Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie, służebności i użytkowanie wieczyste nieruchomości | 12 339 | 13 500 | 14 500 |
| 2. | Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa oraz innych umów o podobnym charakterze | 82 | 83 | 85 |
| 3. | Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności | 158 | 160 | 161 |
| 4. | Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości | 3 000 | 2 000 | 2 000 |
| 5. | Wpływy z różnych dochodów | 3 | 1 | 1 |
| **Razem:** | | **15 582** | **15 744** | **16 747** |

**Rozdział 3. Wydatki związane z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu**

**§18.** Prognozę wydatków przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Nazwa wydatku** | **Prognoza na lata (w zł)** | | |
| **2025 r.** | **2026 r.** | **2027 r.** |
| 1. | Rozporządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa, nabywanie oraz zamiana nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa | 65 935 | 70 000 | 75 000 |
| 2. | Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości | 73 000 | 75 000 | 76 000 |
| 3. | Prowadzenie spraw związanych z zaspokajaniem roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i JST | 18 000 | 8 000 | 0 |
| **Razem:** | | **156 935** | **153 000** | **151 000** |

**Rozdział 4. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości**

**§ 19.** 1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu:

1. użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie,
2. oddania w trwały zarząd może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;
3. Aktualizacji opłaty dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W latach 2025-2027 planowany jest proporcjonalny wzrost ilości nieruchomości objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa. W roku 2025 zaplanowano do aktualizacji 2,5% gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Należy przyjąć,   
   że w roku 2026 proces ten powinien objąć ok. 2,5% gruntów, a w roku 2027 ok. 4,3%. Planuje się sukcesywnie przeprowadzić aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu.

**DZIAŁ V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

**§ 20.** 1. Zagospodarowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu uwarunkowane jest aktualnym stanem prawnym nieruchomości oraz ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

1. Gospodarowanie zasobem polega na: ewidencjonowaniu nieruchomości, ich wycenie, zabezpieczaniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz na jego racjonalnym wykorzystaniu.
2. W latach 2025-2027 planuje się podjąć w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa następujące czynności:
3. dokonać analizy nieruchomości pod kątem ich przeznaczenia do zbycia uwzględniając aspekty ekonomiczne jakie można osiągnąć z tytułu sprzedaży, jak również uwzględniając zainteresowanie potencjalnych inwestorów danym terenem;
4. weryfikować zagospodarowanie nierozdysponowanych nieruchomości w oparciu o analizę ortofotomapy jak i wizje w terenie w celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie. W przypadku zagospodarowania nieruchomości poprzez utwardzenia, zabudowania itp. stawka za 1 m2  dzierżawy szacowana powinna być na wysokim poziomie, tak aby motywować dzierżawców do uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości w inny sposób niż dzierżawa, np. poprzez sprzedaż;
5. w celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości będą weryfikowane umowy dzierżawy zawarte na czas określony i sukcesywnie przed datą ich zakończenia wysyłane pisma do dzierżawców z zapytaniem o zainteresowanie dzierżawą na kolejne lata, tak aby zachować procedurę pozwalającą na zawarcie umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
6. sukcesywnie dokonywać wpisów wieczysto-księgowych w oparciu o nw. zasady:
7. po otrzymaniu postanowienia sądu o uzyskaniu tytułu własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w drodze zasiedzenia podejmowane są czynności zmierzające do założenia księgi wieczystej. Po uzyskaniu wypisu i wyrysu dla nieruchomości, które wraz z postanowieniem sądu stanowią podstawę do założenia księgi, dokumenty będą składane do sądu,
8. w przypadku uzyskania tytułu do nieruchomości w drodze spadkobrania i ustaleniu nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej i wskazaniu tytułu własności (np. akt notarialny, zbiór dokumentów) podejmowane są czynności zmierzające do ujawnienia w księgach wieczystych Skarbu Państwa, jako właściciela. Jeżeli dla nieruchomości założona jest księga wieczysta składany jest wniosek o wykreślenie dotychczasowego właściciela   
   i wpisanie w jego miejsce Skarbu Państwa. W przypadku braku księgi wieczystej, niezbędne jest pozyskanie w drodze zamówienia publicznego dokumentacji geodezyjno-prawnej do założenia księgi wieczystej,
9. w przypadku uzyskania tytułu własności do nieruchomości w oparciu o art. 538 i 713 Kodeksu Napoleona, do IX Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie składany jest wniosek wraz z załączonym wypisem i wyrysem z rejestru gruntów celem rozpoznania;
10. sukcesywnie będą zlecane operaty szacunkowe określające stawki rynkowe czynszu na potrzeby udostępniania nieruchomości, w celu ich monitorowania w oparciu o rynek nieruchomości,
11. dokonać aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w oparciu o następujące zasady:
12. wskazać nieruchomości dla których aktualizacja została dokonana w najstarszym okresie, tak aby uaktualnić wartość nieruchomości i osiągnąć z tego tytułu wyższe dochody,
13. wytypować nieruchomości o dużej powierzchni z najbardziej odległą historycznie datą aktualizacji, w celu zoptymalizowania uzyskanych dochodów,
14. wskazać nieruchomości częściowo pominięte, w związku z dokonywanymi transakcjami kupna-sprzedaży, w celu dokonania aktualizacji kompleksowego ustalenia wartości nieruchomości danego podmiotu.

**Zakończenie**

Plan wykorzystania zasobu nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualnie, co do zasady za zgodą Wojewody Śląskiego jako organu nadzorującego.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – Zestawienie zabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa (Miasto Częstochowa),
2. załącznik nr 2 – Zestawienie niezabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa (Miasto Częstochowa),
3. załącznik nr 3 – Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (Miasto Częstochowa).

Z up. Prezydenta   
Miasta Częstochowy  
(-) Łukasz Kot  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Częstochowy