

5.2. Gospodarowanie mieniem komunalnym

Publiczna gospodarka gruntami¹ ma znaczenie dla:

- ochrony interesów publicznych,
- redukcji konfliktów,
- ochrony terenów otwartych,
- prowadzenia polityki mieszkaniowej,
- rozwoju gospodarczego miasta,
- zapewnienia wpływu na kształtowanie przestrzeni miasta,
- równoważenia rynku nieruchomości.

Miasto powinno posiadać w dyspozycji zasób gruntów umożliwiający skuteczną realizację polityki przestrzennej i inwestycyjnej.

Zasoby nieruchomości mające podstawowe znaczenie dla gospodarowania przestrzenią to zasoby komunalne. Skarb Państwa jest wprawdzie właścicielem znacznego procentu gruntów na terenie Miasta, lecz są to głównie nieruchomości zainwestowane, bądź oddane w użytkowanie wieczyste czy trwałe zarząd - przy obecnym ustawodawstwie trudno dostępne dla przeprowadzania zmian w sposobie zagospodarowania.

Powiększenie zasobów mienia komunalnego

Zasoby Miasta można powiększać poprzez stosowanie następujących instrumentów:

- **wywłaszczenia**

Ten sposób pozyskiwania gruntów może być stosowany w wyjątkowych przypadkach tzn. tylko wówczas, jeżeli nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy, gdyż negocjacje z właścicielem nie dały pozytywnego rezultatu.

Wywłaszczenie może zostać dokonane wyłącznie na rzecz podmiotów publicznych – Miasta lub Skarbu Państwa. Dopuszczalne jest wyłącznie wówczas, gdy dokonywane jest na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

- **zamiany gruntów**

Miasto może własne atrakcyjnie usytuowane tereny, ale przeznaczone na cele niepubliczne, zamieniać z właścicielami, na których terenie ma być usytuowana inwestycja publiczna, bądź posiadających nieruchomości znajdujące się w innych terenach stanowiących strefy zainteresowania Miasta.

Szczególnie korzystne, do wykorzystania na przyszłe wymiany, jest posiadanie w zasobach komunalnych działek przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo jednorodzinne, których kształt pozwala na realizację budynku, bez konieczności dokonywania podziałów i scalania.

Odrębnym rodzajem zamiany jest pozyskiwanie nieruchomości w zamian za zaległości podatkowe.

- **pierwokupy**

Pierwokup jest szczególną formą pozyskiwania gruntów i to prawo przysługuje wyłącznie Prezydentowi Miasta. Miasto może dokonać pierwokupu jedynie w przypadkach sprzedaży:

- nieruchomości nabytej uprzednio od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,

¹ źródło - „Vademecum gospodarki przestrzennej” – Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – 2000r. opracowane pod kierunkiem Z. Ziobrowskiego,

- nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne,
- nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości.
- **nabycia**
- **darowizny**

Za kryteria pozyskiwania gruntów drogą wymiany, pierwokupu i nabycia, uznaje się:

- położenie na rezerwach terenowych pod funkcje publiczne nie podlegające wyłączeniom ze względu na odległą w czasie realizację, w tym w szczególności nieruchomości wyłączonych z produkcji rolnej – pozostawienie ich w rękach prywatnych w sytuacji braku planu stwarza niebezpieczeństwo zablokowania inwestycji publicznej,
- położenie w obszarach kluczowych,
- położenie w obszarze zieleni publicznej,
- położenie w sąsiedztwie mienia komunalnego, co daje możliwość utworzenia nieruchomości o wielkości bądź kształcie korzystniejszym do zagospodarowania,
- położenie w obszarach przeznaczonych do scalenia, dla uzyskania ustawowo wymaganego udziału gruntów własności komunalnej, a następnie podejmowanie scaleń i tą drogą pozyskiwanie części gruntów (10-15% powierzchni objętej scaleniami) na cele publiczne,
- położenie w zdegradowanych obszarach przemysłowych, przeznaczonych do rewitalizacji,
- tworzenie rezerwy terenów na wypadek sytuacji awaryjnych.

Niezależnie od powyższego w trybie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, na żądanie właściciela dokonywane są wymiany bądź zakupy nieruchomości położonych w strefie ochronnej lub na terenie zieleni miejskiej.

Narzędzia wskazane do stosowania

- **scalenia**
Scalenia umożliwiają pogodzenie interesów osób fizycznych z interesem publicznym oraz prawidłowe zagospodarowanie terenu w sytuacji niekorzystnych istniejących podziałów geodezyjnych. Niezależnie od obszarów planów miejscowych, w których możliwość przeprowadzania scaleń jest zagwarantowana ustawą o gospodarce nieruchomościami, proces scaleń należy przeprowadzić w szczególności w:
 - obszarach przemysłowych zdegradowanych przeznaczonych do rewitalizacji,
 - obszarach wyznaczonych w studium na cele mieszkaniowe,
- **oddawanie nieruchomości gminnych w użytkowanie wieczyste**
Posiadanie odpowiednich zasobów własności gminnej pozwala m in. na stosowanie skutecznego narzędzia, jakim jest oddawanie mienia w użytkowanie wieczyste, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:
 - kontroli sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości komunalnych,
 - uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej Miasta,
 - osiągnięcia wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości,
 - wprowadzenie dodatkowych (oprócz ceny) kryteriów przetargowych, takich, jak: koncepcja projektowa i zgodność funkcji z preferencjami gminy, a następnie wpisanie stosownych warunków do umowy, daje również większy, niż to wynika z zapisów planu miejscowego wpływ na kształtowanie przestrzeni miasta,

- **tworzenie zasobu nieruchomości przeznaczonych do dokonywania zamian lub rekompensat,**
- **uzyskiwanie funduszy przez aktywną sprzedaż właścicielom i użytkownikom wieczystym przyległych nieruchomości - małych działek niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania ich nieruchomości, a które nie mogą być zbyte jako nieruchomości odrębne,**
- **sprzedaż małych działek nie mających istotnego znaczenia dla polityki Miasta,**
- **określenie sposobu ograniczania negatywnych skutków długotrwałej rezerwacji terenu pod cele publiczne, poprzez dzierżawienie gruntów na cele tymczasowe do czasu ich docelowego zagospodarowania,**
- **tworzenie spółek gminy z innymi podmiotami w celu realizacji zadań publicznych,**
- **wyznaczanie nowych obszarów do scaleń i wtórnego podziału na działki,**
- **gromadzenie, porządkowanie i przetwarzanie informacji o stanie mienia komunalnego: położeniu, wartości rynkowej, sposobie zagospodarowania,**
- **udostępnianie zasobów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe – zgodnie z polityką Miasta.**