

ZARZĄDZENIE Nr 806/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia „Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2024-2026”.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuję „Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2024-2026”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikom komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i kierownikom miejskich jednostek organizacyjnych, o których mowa w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2024-2026

I. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), zwanej dalej ugn, 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.

Powierzchnia nieruchomości zasobu gminnego Miasta Łodzi, zwanego dalej zasobem miejskim, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 8484,3447 ha, a powierzchnia nieruchomości pozostających w wieczystym użytkowaniu Miasta Łodzi wynosi 3,9637 ha.

Ponadto Miasto Łódź jest właścicielem 561 działek o powierzchni 149,7 ha położonych poza jego granicami, które są wykorzystywane głównie na zaspokojenie potrzeb własnych wspólnoty samorządowej (Grupowa Oczyszczalnia Ścieków, magistrała wodociągowa Sulejów Łódź).

Do zasobu miejskiego należą również działki położone poza granicami Miasta Łodzi, które zostały nabyte w wyniku spadkobrania. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. Miasto Łódź posiada 49 takich działek (w stosunku do 24 przysługuje Miastu Łódź prawo własności, do 23 współwłasności, a w odniesieniu do 2 prawo wieczystego użytkowania). Wszystkie te działki są przeznaczone do sprzedaży.

Miasto Łódź włada również częścią nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a także nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa podlegającymi komunalizacji.

II. Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Łodzi na podstawie art. 25 ust. 1 ugn gospodaruje Prezydent Miasta Łodzi. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu (art. 25 ust. 2 ugn), które opracowuje się na okres 3 lat.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych musi w szczególności zawierać (art. 25 ust. 2a ugn):

- 1) zestawienie nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) program zagospodarowania nieruchomości zasobu;
- 3) prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu;
- 4) prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- 5) prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 6) prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

III. Zestawienie powierzchni nieruchomości wchodzących w skład zasobu miejskiego oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład zasobu miejskiego wchodzi 44 483 działki o łącznej powierzchni 8484,34 ha. Stanowi to około 28% ogólnej powierzchni Miasta Łodzi. W tym:

- 1) 239,41 ha oddanych w trwały zarząd;
- 2) 173,91 ha przekazanych w dzierżawę;
- 3) 343,40 ha będących przedmiotem użytkowania;
- 4) 90,13 ha oddanych w użyczenie.

Ze względu na wielkość zasobu miejskiego szczegółowe dane dotyczące m.in. położenia i powierzchni nieruchomości gminnych znajdują się w prowadzonej elektronicznie aplikacji „Ewidencja Nieruchomości”.

Strukturę gruntów wchodzących w skład zasobu miejskiego prezentuje poniższa tabela.

Tabela nr 1. Struktura gruntów wchodzących w skład zasobu miejskiego według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Kategoria gruntu	Suma powierzchni [ha]
1	Drogi i tereny komunikacyjne	2143,0600
2	Grunty leśne	1615,4790
3	Grunty pod wodami	21,7771
4	Grunty rolne – nieużytki, zakrzewione, stawy	74,7060
5	Grunty rolne – pozostałe	1524,4460
6	Inne tereny zabudowane	707,6159
7	Tereny mieszkaniowe	807,2014
8	Tereny przemysłowe	222,5760
9	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	956,0224
10	Tereny różne	33,3653
11	Użytki kopalne	50,8308
12	Zurbanizowane tereny niezabudowane	327,2648
	Suma końcowa	8484,3447

W skład zasobu miejskiego wchodzi także 34 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 3,9637 ha będące przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Łodzi, których strukturę prezentuje tabela nr 2.

Tabela nr 2. Struktura gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Łodzi według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Kategoria gruntu	Suma powierzchni [ha]
1	Drogi i tereny komunikacyjne	0,4804
2	Grunty pod wodami	0,2301
3	Grunty rolne - użytki	0,0023
4	Inne tereny zabudowane	0,1978
5	Tereny mieszkaniowe	1,1856
6	Tereny przemysłowe	0,7357
7	Zurbanizowane tereny niezabudowane	1,1318
	Suma końcowa	3,9637

Miasto Łódź oddało w użytkowanie wieczyste 4328 nieruchomości o łącznej powierzchni 1541 ha.

IV. 1. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu miejskiego.

Z uwagi na wielkość i specyfikę zasobu miejskiego Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2024-2026 (zwany dalej Planem na lata 2024-2026) nakreśla główne kierunki i zasady działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Natomiast rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości są podejmowane indywidualnie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki i w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym ugn, ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933), ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), a także uchwały Rady Miejskiej w Łodzi, w szczególności:

- 1) uchwałę Nr LXX/2107/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+;
- 2) uchwałę Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 270);
- 3) uchwałę Nr L/1535/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Miasta Łodzi 2030+”;
- 4) uchwałę Nr LXXVIII/2101/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 października 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025”;
- 5) uchwałę Nr LXVII/1727/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia „Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Miasta Łodzi do roku 2025” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1198);
- 6) uchwałę Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r., Nr XXXIV/1122/20 z dnia 24 grudnia 2020 r. i Nr LXXXVI/2594/24 z dnia 17 stycznia 2024 r.;
- 7) uchwałę Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+;
- 8) uchwałę Nr LI/528/97 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 stycznia 1997 r. w sprawie przyjęcia polityki transportowej dla miasta Łodzi.

Istotny wpływ na sposób wykorzystywania zasobu miejskiego wywierają również inne polityki, które przesądzają o odrębnym traktowaniu nieruchomości niezbędnych do realizacji wskazanych w nich celów. Są to:

- 1) uchwała Nr LV/1151/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie przyjęcia Polityki komunalnej i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+;
- 2) uchwała Nr LXII/1322/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie przyjęcia Polityki rozwoju edukacji Miasta Łodzi 2020+;
- 3) uchwała Nr LIX/1252/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia „Polityki Rozwoju Kultury 2020+ dla Miasta Łodzi”, zaktualizowana uchwałą Nr LXXXV/2049/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 września 2018 r.;
- 4) uchwała Nr LXXX/2420/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 września 2023 r. w sprawie przyjęcia „Polityki sektorowej w obszarze zdrowia miasta Łodzi 2030+”.

IV. 2. Ze względu na wielkość i charakter Miasta Łodzi, a także rozległość zagadnień związanych z wykorzystaniem zasobu miejskiego, z zakresu Planu na lata 2024-2026, zostały wyłączone:

- 1) nieruchomości wskazane w zarządzeniu Nr 5350/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie określenia wykazu zasobu nieruchomości objętego w zarządzanie (administrowanie) przez Zarząd Lokali Miejskich, zmienionym zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi: Nr 7602/VII/18 z dnia 12 stycznia 2018 r., Nr 530/VIII/19 z dnia 13 lutego 2019 r., Nr 3167/VIII/20 z dnia 10 lutego 2020 r., Nr 6716/VIII/21 z dnia 9 marca 2021 r., Nr 1407/2022 z dnia 28 czerwca 2022 r. i Nr 435/2024 z dnia 6 marca 2024 r., ponieważ zagadnienia związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi normują: Polityka mieszkaniowa miasta Łodzi 2030+, Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 i Gminny Program Rewitalizacji miasta Łodzi;
- 2) nieruchomości zajęte pod drogi publiczne i wewnętrzne, pozostające we władaniu Zarządu Dróg i Transportu, gdyż całość zagadnień związanych z zagospodarowaniem nieruchomości zasobu miejskiego w celu stałego i zrównoważonego rozwoju sieci drogowej przyjaznej środowisku w granicach administracyjnych Miasta Łodzi należy do tej jednostki i są one objęte Polityką transportową dla miasta Łodzi oraz Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Miasta Łodzi do roku 2025.

IV. 3. W celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobem miejskim Prezydent Miasta Łodzi:

- 1) prowadzi ewidencję nieruchomości gminnych w programie Ewidencja Nieruchomości (EN), która tworzona jest w oparciu o kataster nieruchomości (w zakresie danych tam zawartych tj. numerów działek, ich powierzchni, użytków gruntowych, informacji o właścicielach i władających, numerów ksiąg wieczystych) i uzupełniana o dodatkowe dane dotyczące w szczególności umów obciążających nieruchomości gminne, ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz planowanym sposobie zagospodarowania. Program Ewidencja Nieruchomości zawiera zarówno nieruchomości położone na terenie Miasta Łodzi jak i poza jego granicami administracyjnymi;
- 2) zapewnia wycenę nieruchomości gminnych. Operaty szacunkowe oraz opinie o wartości nieruchomości sporządza się dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, o charakterze mieszkaniowym jedno- i wielorodzinnym oraz innym niż mieszkaniowy, np. handlowo-usługowym, przemysłowym, parków itp. Operaty szacunkowe oraz opinie o wartości nieruchomości wykonuje się dla różnych praw (w tym prawa własności, użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych), najczęściej dla celów: zbycia, nabycia nieruchomości, określenia wartości miesięcznego czynszu dzierżawnego, ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, oddania w trwałe zarząd lub aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, ustalenia odszkodowań, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i ich aktualizacji. W latach poprzednich wykonywano rocznie około 2400 opinii o wartości nieruchomości. Plan na lata 2024-2026 zakłada wykonywanie wycen na poziomie z lat ubiegłych;
- 3) zabezpiecza nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) zbywa i nabywa nieruchomości zasobu oraz obciąża je ograniczonymi prawami rzeczowymi;

- 5) wydzierżawia, wynajmuje, użycza oraz oddaje w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu miejskiego;
- 6) nalicza i windykuje należności związane z udostępnianiem nieruchomości gminnych;
- 7) składa wnioski o założenie ksiąg wieczystych oraz o dokonanie wpisów w księgach wieczystych, w szczególności o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Miasta Łodzi. Na podstawie danych statystycznych z lat poprzednich planuje się, że w latach 2024-2026 zostanie złożonych około 1200 wniosków o ujawnienie prawa własności Miasta Łodzi na podstawie uzyskanych decyzji administracyjnych, w szczególności:
 - a) decyzji komunalizacyjnych wydanych na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. poz. 191, 253 i 541, z 1991 r. poz. 151, z 1992 r. poz. 20, z 1993 r. poz. 180, z 1994 r. poz. 3 i 285, z 1996 r. poz. 102 i 496, z 1997 r. poz. 43, z 2002 r. poz. 1271, z 2004 r. poz. 1492, z 2017 r. poz. 653 oraz z 2020 r. poz. 462),
 - b) decyzji wydanych w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872 i 1126, z 2000 r. poz. 70, 136, 228, 239, 632, 1041 i 1312, z 2001 r. poz. 497, 1084, 1194 i 1623, z 2009 r. poz. 206 oraz z 2016 r. poz. 2260),
 - c) decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych wydanych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311),
 - d) decyzji wydanych w trybie art. 98 ugn;
- 8) podejmuje czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) podejmuje czynności faktyczne i prawne mające na celu doprowadzenie do zgodności stanu faktycznego nieruchomości zasobu miejskiego ze stanem prawnym. W szczególności prowadzi monitoring stanu władania działek gminnych i wzywa osoby fizyczne i inne podmioty, które władają nieruchomościami gminnymi bez tytułu prawnego, do zaniechania naruszeń, zawarcia umowy dzierżawy lub nabycia takiej nieruchomości, a w razie odmowy podjęcia powyższych działań występuje na drogę sądową z roszczeniem o wydanie nieruchomości i o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu. Czynności te mają na celu zabezpieczenie interesów finansowych Miasta Łodzi i przerwanie biegu zasiedzeń. Plan na lata 2024-2026 zakłada sprawdzenie stanu władania około 200 nieruchomości gminnych, a także analizę i wystąpienia o złożenie wyjaśnień wobec 250 użytkowników nieruchomości gminnych rocznie;
- 10) przeznaczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu miejskiego na realizację celów rozwojowych Miasta Łodzi i dla potrzeb działalności inwestycyjnej w oparciu o Strategię Rozwoju Miasta Łodzi 2030+, coroczne uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi oraz inne dokumenty strategiczne, polityki, programy i plany.

Nieruchomości gminne odgrywają istotną rolę w realizacji strategicznych celów Miasta Łodzi zwłaszcza związanych z utrzymaniem w jak najlepszym stanie środowiska i infrastruktury, przeciwdziałaniem kryzysowi klimatycznemu

i zapobieganiem jego skutkom, a także podniesieniem standardu i jakości usług publicznych:

- a) w ramach realizacji celu strategicznego I – Łódź silna i odporna - w latach 2024-2026:
 - realizowane będzie w formie partnerstwa publiczno-prywatnego przedsięwzięcie polegające na zaprojektowaniu, wybudowaniu i eksploatacji parkingów wielopoziomowych w 4 lokalizacjach na terenie centrum Miasta Łodzi tj. przy al. Kościuszki 42, ul. Wschodniej 67/67A, ul. Wschodniej 62/64 i ul. Tuwima,
 - planowany jest aport 44 działek gminnych do spółek z udziałem Miasta Łodzi tj. do: Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o., Łódzkich Inwestycji Sp. z o.o.,
- b) w ramach realizacji celu strategicznego IV – Łódź zachwycająca - w latach 2024-2026 planowane są:
 - trzy inwestycje z zakresu gospodarki wodno-ściekowej tj.: budowa zbiornika retencyjnego na działce 652 w obr. W-41, odwodnienie osiedla Wiskitno na działkach 107/2 i 125/30 w obr. G-55 oraz odwodnienie osiedla Łagiewniki na działce 44/1 w obrębie B-11,
 - instalacje paneli fotowoltaicznych na 82 budynkach szkół i przedszkoli,
- c) w ramach realizacji celu strategicznego I, III (Łódź odpowiadająca na oczekiwania interesariuszy) i IV w Planie na lata 2024-2026 położony jest nacisk na tworzenie i rozwój na gruntach gminnych terenów zieleni i rekreacyjnych z infrastrukturą, w szczególności:
 - realizowana będzie koncepcja błękitno-zielonej sieci obejmująca małą retencję, odbetonowanie i zazielenianie terenów publicznych,
 - planuje się tworzenie nowych parków leśnych na terenach do tej pory niezagospodarowanych, które mają służyć mieszkańcom, jako tereny rekreacji i odpoczynku w najbliższym otoczeniu osiedli mieszkaniowych,
 - tworzone będą miejsca wypoczynku z małą architekturą i urządzeniami rekreacyjnymi w szczególności w Parku Zbójnickim, Parku Podgórze, Parku Wyścigi, Parku Mirabelka,
 - na terenach miejskich szkół wyłonionych w ramach projektu Łódzkie Szkoły dla Klimatu – edycja II, planowane jest wykonanie nasadzeń drzew i utworzenie ogrodów - zielonych świetlic,
 - wokół Miejskiej Areny Sportu i Rekreacji planowane jest wykonanie nasadzeń drzew oraz zielonego, żywego ogrodzenia,
 - na obszarze parku leśnego im. Rotmistrza Witolda Pileckiego planowane jest wykonanie nasadzeń drzew i krzewów oraz wykonanie ścieżek przepuszczalnych, montaż małej architektury oraz innych urządzeń wyposażenia,
 - planowana jest rewaloryzacja Parku im. płk. Jana Kilińskiego oraz stworzenie projektu edukacyjnego towarzyszącego odkryciu cieką Lamus,
 - zakłada się tworzenie na terenie Miasta Łodzi łąk kwietnych,
 - w ramach przebudowy placu im. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego planowane jest przygotowanie projektu polegającego na zazielenieniu (drzewa, krzewy, byliny) płyty placu, zbudowaniu nowego układu wodnego z wykorzystaniem wód opadowych oraz wprowadzeniem nowych funkcji tj. punkty gastronomiczne, odpoczynek nad wodą czy urządzenia do jazdy na rolkach,
 - planowana jest kontynuacja projektu Zielona Łódź, w ramach którego podejmowane są różnorakie działania promujące miejskie tereny zieleni w celu zwiększenia aktywności mieszkańców. W ramach tego zadania organizowane są, przy współdziałaniu innych organizacji, instytucji i placówek, wydarzenia kulturalne

i sportowe, plenerowe koncerty, wernisaże, zajęcia warsztatowe, spacerzy, itp. Plan na lata 2024-2026 zakłada utrzymanie oraz w miarę możliwości powiększenie oferty zajęć (ze szczególnym położeniem nacisku na edukację ekologiczną) oraz rozszerzenie jej na inne tereny zieleni miejskiej poza parkami,

- w ramach prowadzonej na gruntach gminnych gospodarki leśnej planuje się na lata 2024-2026 zwiększenie zasobów lasów komunalnych oraz poprawienie stanu zdrowotnego lasu, jego naturalnej odporności, ochrony przed zagrożeniem pożarowym, a także zwiększenie atrakcyjności turystycznej. Planuje się też organizację prospołecznych akcji sadzenia lasu,
- planowane jest również wykorzystanie nieruchomości gminnych do realizacji projektów zgłaszanych w ramach Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego np. zadania pn. „Dzikie Pszczoły” obejmującego ustawienie domków dla owadów na terenie Miasta Łodzi w tym na gruntach gminnych (w parkach, zieleńcach, na budynkach) określonych w wyniku spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami.

Nadzór nad realizacją zadań wskazanych w punkcie 10 sprawują: Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi (dalej UMŁ), Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Dyrektor Departamentu Ekologii i Klimatu UMŁ.

IV. 4. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu miejskiego służących bezpośredniemu zaspokajaniu potrzeb publicznych oraz funkcjonowaniu organów administracji gminnej (mienie publiczne).

Prezydent Miasta Łodzi gospodaruje nieruchomościami zasobu miejskiego w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ugn), tzn. w sposób racjonalny z ekonomicznego punktu widzenia, ale przy uwzględnieniu największej użyteczności społecznej. Dlatego z uwagi na różne funkcje (społeczną, gospodarczą, ekonomiczną) jakie pełnią nieruchomości Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 wprowadził podział nieruchomości gminnych na 2 podstawowe kategorie:

- 1) nieruchomości służące bezpośrednio realizacji zadań własnych gminy,
- 2) nieruchomości nieprzeznaczone do realizacji zadań publicznych

i w różny sposób ukształtował program ich zagospodarowania. Nieruchomości należące do pierwszej kategorii stanowią przede wszystkim materialną podstawę realizacji ustawowych zadań gminy poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkańców, w szczególności w zakresie edukacji i oświaty, kultury, ochrony zdrowia, rekreacji, pomocy społecznej, gospodarki komunalnej (gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, transportu publicznego, cmentarzy miejskich), zieleni miejskiej, kultury fizycznej i turystyki, zarządzania i utrzymania dróg publicznych, hal targowych i targowisk, budownictwa mieszkaniowego. Głównym celem gospodarowania tą częścią zasobu miejskiego jest efektywne wykorzystanie nieruchomości w toku realizacji zadań publicznych i zabezpieczenie możliwości realizacji tych zadań w przyszłości. Mogą być one wykorzystywane również do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i wspierania działań rozwojowych. Dlatego w Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 założono ich weryfikację pod względem stanu prawnego i faktycznego, a także użyteczności dla realizacji zadań poszczególnych miejskich jednostek organizacyjnych.

Natomiast nieruchomości zbędne do realizowania zadań publicznych służą głównie generowaniu dochodów jednorazowych (np. sprzedaż) i okresowych (np. czynsze z dzierżawy, najmu), czy czasowemu wspieraniu inicjatyw społecznych i gospodarczych. W stosunku do nieruchomości zbędnych z punktu widzenia zadań bieżących i rozwojowych

zasadniczym celem działań jest z jednej strony minimalizacja kosztów ich utrzymania, a z drugiej optymalizacja uzyskiwanych korzyści.

Głównym celem gospodarowania nieruchomościami pełniącymi przede wszystkim funkcje o charakterze administracyjnym i użyteczności publicznej jest ustalenie ich optymalnej liczby, a także racjonalizacja wykorzystania. Dlatego w Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 założono ich analizę, pod względem stanu prawnego i faktycznego, a także użyteczności dla realizacji zadań poszczególnych podmiotów.

Inwentaryzacja i weryfikacja nieruchomości była przeprowadzana przez komórki organizacyjne UMŁ i miejskie jednostki organizacyjne wykorzystujące zasób nieruchomości miejskich, na podstawie wykazów nieruchomości sporządzonych w oparciu o bazy danych Ewidencji gruntów i budynków, według 4 kryteriów:

- stanu prawnego nieruchomości i prawidłowości wpisów w księgach wieczystych,
- zgodności stanu faktycznego i prawnego z danymi Ewidencji gruntów i budynków,
- tytułu prawnego będącego podstawą władania nieruchomością przez miejskie jednostki organizacyjne,
- użyteczności z uwagi na realizowane cele publiczne.

Jednostki zostały zobowiązane do przeanalizowania rocznie 30% działek objętych wykazami i w razie stwierdzenia nieprawidłowości podjęcia działań w celu ich usunięcia. Sprawozdanie z realizacji tego zadania znajduje się w załączniku Nr 1 do niniejszego planu.

W 2024 roku komórki organizacyjne UMŁ i miejskie jednostki organizacyjne realizujące to zadanie są zobowiązane do weryfikacji pozostałych 10% nieruchomości i sporządzenia wykazów wszystkich nieruchomości pozostających w ich władaniu. Wykazy nieruchomości, wnioski oraz informacje o podjętych działaniach należy przekazać do Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ do dnia 31 stycznia 2025 r. Z wykazami należy przekazać wnioski o wydanie decyzji o przekazaniu nieruchomości w formie przewidzianej w przepisach prawa (trwały zarząd, użytkowanie) na rzecz właściwej miejskiej jednostki organizacyjnej bądź o wygaśnięciu istniejącego prawa, w razie likwidacji jednostki lub uznania przez nią nieruchomości za zbędną do prowadzenia działalności.

Powyższa analiza ma z jednej strony wykazać, czy baza nieruchomości pozostająca we władaniu poszczególnych komórek organizacyjnych UMŁ i miejskich jednostek organizacyjnych jest optymalna dla realizacji wyznaczonych im zadań, ze szczególnym uwzględnieniem celów wskazanych w dokumentach strategicznych Miasta Łodzi oraz w politykach cząstkowych. Z drugiej umożliwi wyodrębnienie tych nieruchomości, które mogą być wykorzystane na cele inwestycyjne i rozwojowe Miasta Łodzi, bądź przeznaczone do szeroko rozumianego obrotu na rynku

Nadzór nad realizacją powyższego zadania sprawują dyrektorzy komórek organizacyjnych UMŁ i miejskich jednostek organizacyjnych korzystających z nieruchomości miejskich (w zakresie weryfikacji wykazów) oraz Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ i Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji (w zakresie opisanym w kryteriach).

IV. 5. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu miejskiego nieprzeznaczonych do realizacji zadań publicznych (w zakresie nabywania i udostępniania nieruchomości)

Wszystkie decyzje dotyczące nabywania i udostępniania nieruchomości muszą być zgodne:

- 1) z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, aktami prawa miejscowego, celami strategicznymi zapisanymi w Strategii Rozwoju Miasta Łodzi 2030+ oraz postanowieniami wskazanych powyżej polityk i programów;
- 2) z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz decyzjami o warunkach zabudowy.

Nabywanie i udostępnianie nieruchomości zasobu realizowane jest w związku z wykonywaniem zadań własnych i zleconych, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, realizacją innych celów publicznych oraz w sytuacji, gdy umożliwi to prawidłowe i racjonalne gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Łodzi w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie Miasta Łodzi na poszczególne lata. Działania te poprzedzone są dogłębną analizą użyteczności z punktu widzenia realizacji zadań (obecnych i przyszłych) Miasta Łodzi w celu dokonania wyboru najwłaściwszej formy (sprzedaż, dzierżawa, itp.).

Nabywanie nieruchomości do zasobu następować będzie m.in. przez:

- 1) komunalizację - nabycie własności nieruchomości z mocy prawa lub na wniosek – na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;
- 2) spadkobranie nieruchomości;
- 3) zasiedzenie nieruchomości;
- 4) wywłaszczenie nieruchomości;
- 5) potwierdzenie nabycia z mocy prawa nieruchomości pod drogami na mocy art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną;
- 6) przyjęcie darowizny;
- 7) skorzystanie z prawa pierwokupu;
- 8) kupno nieruchomości;
- 9) zamianę nieruchomości.

Udostępnianie nieruchomości zasobu następować będzie m.in. poprzez:

- 1) sprzedaż nieruchomości;
- 2) darowiznę nieruchomości;
- 3) zamianę nieruchomości;
- 4) przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności;
- 5) ustanawianie służebności gruntowych oraz służebności przesyłu;
- 6) oddanie całości lub części nieruchomości w trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę.

Udostępnianie i nabywanie nieruchomości jest w dużej mierze warunkowane potrzebami zewnętrznymi, wynikającymi z wniosków i zgłoszeń kierowanych do Prezydenta Miasta Łodzi. W związku z czym mogą wystąpić także inne, przewidziane w ugn i innych ustawach formy udostępniania i nabywania nieruchomości.

IV. 6. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu miejskiego.

- 1) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze komunalizacji.

W Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 założono, że Miasto Łódź będzie przekazywać do Wojewody Łódzkiego wnioski celem komunalizacji nieruchomości na poziomie około 150 rocznie. We wskazanym okresie Miasto Łódź przekazało do Wojewody Łódzkiego 304 wnioski o komunalizację nieruchomości,

a Wojewoda Łódzki w wydanych decyzjach komunalizacyjnych stwierdził nabycie przez Miasto Łódź 424 nieruchomości o łącznej powierzchni 79,1 ha, tj. w 2021 roku 162 nieruchomości o powierzchni 30,2 ha, w 2022 roku 136 nieruchomości o powierzchni 24,6 ha, a w 2023 roku 126 nieruchomości o powierzchni 24,3 ha.

W latach 2024-2026 Miasto Łódź planuje przekazywać do Wojewody Łódzkiego wnioski celem komunalizacji nieruchomości na poziomie około 125 rocznie. Prognozę tę sporządzono na podstawie danych statystycznych z lat 2021-2023. W pierwszej kolejności nabywane będą w tym trybie nieruchomości:

- położone na obszarach objętych rewitalizacją,
- dochodowe – przeznaczone do sprzedaży, zamiany, dzierżawy,
- stanowiące tereny placówek oświatowych i instytucji użytku publicznego,
- na których prowadzone są inwestycje na wniosek użytkownika wieczystego bądź miejskich jednostek organizacyjnych.

Zmniejszenie planowanej liczby złożonych wniosków podyktowane jest faktem, iż obecnie prowadzone postępowania dotyczą nieruchomości o coraz bardziej skomplikowanym stanie geodezyjno-prawnym. Samo sporządzenie niezbędnej dokumentacji inwentaryzacyjnej praktycznie każdorazowo musi być poprzedzone regulacją stanów prawnych komunalizowanych nieruchomości.

2) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze spadkobrania.

W oparciu o dane statystyczne z lat poprzednich Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał nabycie w drodze spadkobrania 6-7 nieruchomości rocznie. W omawianym okresie nabyto: 7 nieruchomości gruntowych (w tym jedną zabudowaną), 13 praw do lokali spółdzielczych własnościowych oraz 8 udziałów w prawie do lokali spółdzielczych własnościowych, a także 18 lokali stanowiących odrębną własność. Ponadto Miasto Łódź nabyło udziały w 6 nieruchomościach zabudowanych.

W oparciu o dane z lat poprzednich Plan na lata 2024-2026 przewiduje nabycie w drodze spadkobrania 8-10 lokali i 2 nieruchomości gruntowych rocznie.

3) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze zasiedzenia.

W latach 2021-2023 zakończyło się blisko 50 postępowań dotyczących zasiedzeń nieruchomości w trybie art. 172 Kodeksu cywilnego, na łączną powierzchnię ponad 17 ha. Około 1/3 prowadzonych w tych latach postępowań zakończyła się uzyskaniem tytułu własności przez Miasto Łódź. Pozostałe postępowania doprowadziły do zasiedzenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Po ujawnieniu tytułu własności w księgach wieczystych, nieruchomości te są obejmowane postępowaniem komunalizacyjnym, na podstawie ustawy 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 prognozował nabycie w trybie zasiedzenia 4 nieruchomości, tj. dwóch w roku 2021 i po jednej w roku 2022 i 2023. Przekroczenie przyjętych w planie założeń było spowodowane przede wszystkim zakończeniem w tym okresie wielu postępowań wszczynanych w latach wcześniejszych.

Skuteczne regulowanie stanów prawnych nieruchomości powoduje stopniowe zmniejszenie ilości działek, które mogą zostać przejęte na rzecz Miasta Łódź w trybie zasiedzenia. Dlatego Plan na lata 2024-2026 przewiduje nabycie w tym trybie 6 nieruchomości (po dwie w każdym roku).

4) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze wywłaszczenia.

W latach 2021 – 2023 na podstawie ugn zostały wydane dwie decyzje wywłaszczeniowe. Wywłaszczenie jest instytucją prawną dopuszczalną wyjątkowo tzn. tylko wtedy gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji celów publicznych i nie można jej pozyskać w inny sposób. Dlatego Miasto Łódź dąży do jej ograniczenia i pozyskiwania nieruchomości w drodze porozumienia z właścicielami gruntów. Główne cele, których realizacji mogą służyć wywłaszczenia to: rewitalizacja, tworzenie publicznych parków, budowa dróg publicznych czy ochrona zabytków. W latach 2024-2026 planowane jest wywłaszczenie 1 nieruchomości.

5) Prognoza nabywania nieruchomości w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

W latach 2021 – 2023 Miasto Łódź nabyło na podstawie wydanych przez Wojewodę Łódzkiego decyzji 922 nieruchomości o łącznej powierzchni 95,4 ha (tj. w 2021 roku 325 nieruchomości o powierzchni 30 ha, w 2022 roku 244 nieruchomości o powierzchni 33 ha, a w 2023 roku 353 nieruchomości o powierzchni 32,4 ha). Zadanie to zostało zrealizowane zgodnie z założeniami przyjętymi w Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023.

W latach 2024 – 2026 Miasto Łódź planuje przekazywać do Wojewody Łódzkiego wnioski na poziomie zbliżonym do poprzedniego okresu tzn. około 120 rocznie. Prognozę nabywania nieruchomości w tym trybie sporządzono na podstawie danych z lat 2021 – 2023. W pierwszej kolejności nabywane będą w tym trybie działki:

- na których planowane i realizowane są inwestycje drogowe;
- objęte inwestycjami realizowanymi przez miejską spółkę Łódzkie Inwestycje sp. z o.o.;
- na których prowadzone są inwestycje na wniosek mieszkańców i miejskich jednostek organizacyjnych.

6) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze darowizny i skorzystania z prawa pierwokupu.

W Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 prognozowano nabycie 15 nieruchomości w drodze pierwokupu i 9 w drodze darowizny. W omawianym okresie nabyto 25 nieruchomości w drodze pierwokupu oraz 1 w drodze darowizny.

W oparciu o dane statystyczne z lat 2021-2023 Plan na lata 2024-2026 przewiduje nabycie 21 nieruchomości (około 7 w każdym roku) w drodze pierwokupu i 3 w drodze darowizny (po jednej rocznie).

7) Prognoza nabywania nieruchomości w drodze kupna lub zamiany.

Liczba i rodzaj nieruchomości nabywanych przez Miasto Łódź jest warunkowana z jednej strony przez zapotrzebowanie ustalane na podstawie wniosków składanych przez komórki organizacyjne UMŁ i miejskie jednostki organizacyjne, a z drugiej przez środki finansowe przewidziane w budżecie na ten cel.

Zestawienie konkretnych nieruchomości przeznaczonych do nabycia wraz z określeniem trybu, w jakim to nabycie nastąpi sporządzane jest z wyprzedzeniem półrocznym w stosunku do roku budżetowego, którego dotyczy (z pominięciem nieruchomości nabywanych poprzez skorzystanie przez Miasto Łódź z prawa pierwokupu, gdyż prawo to powstaje z chwilą zawarcia warunkowej umowy sprzedaży przez podmioty niezależne od Miasta Łodzi).

Mając na uwadze dane z lat 2021-2023 prognozuje się nabycie w latach 2024-2026 w drodze kupna lub zamiany (tryb zależny od wyniku negocjacji i możliwości zaoferowania nieruchomości zamiennych) nieruchomości gruntowych na poziomie 12 transakcji i nieruchomości lokalowych na poziomie 10 transakcji w każdym roku.

Za realizację zadań związanych z nabywaniem nieruchomości w drodze komunalizacji, spadkobrania, zasiedzenia, wywłaszczenia oraz w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ. Za realizację zadań związanych z nabywaniem nieruchomości w drodze kupna, zamiany, przyjęcia darowizny i skorzystania z prawa pierwokupu odpowiada Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

IV. 7. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu miejskiego.

1) Prognoza udostępniania nieruchomości w drodze sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości jest planowana:

- w perspektywie wieloletniej – ujęcie budżetowe w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi; w ten sposób wskazywany jest poziom dochodu do realizacji w poszczególnych latach,
- w perspektywie kilkuletniej – dotyczy nieruchomości zabudowanych wymagających wykwaterowania najemców; plan i realizacja wykwaterowań prowadzona jest przez jednostkę budżetową Miasta Łodzi; w ten sposób tworzona jest lista nieruchomości, które w przyszłości zbudują plan sprzedaży,
- w perspektywie rocznej – szczegółowy wykaz nieruchomości ze wskazaniem działek i adresów sporządzany jest corocznie.

Nieruchomości, które nie zostaną sprzedane w trzech kolejnych przetargach, wracają do bazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu i po analizie, mogą być ponownie przeznaczone do sprzedaży lub wykorzystane w inny sposób.

a) Prognoza dotycząca sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał sprzedaż 278 nieruchomości o wartości około 275 000 000,00 zł. W 2021 r. założona wysokość dochodów ze sprzedaży nieruchomości wynosiła 70 000 000,00 zł; Plan sprzedaży na lata 2022-2023 został określony kwotowo w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi na lata 2022-2050 (uchwała Nr LII/1596/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.) i przewidywał w roku 2022 dochód w wysokości 62 000 000,00 zł, a w roku 2023 r. w wysokości 52 000 000,00 zł. Realizacja tego zadania została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela nr 3. Wykonanie planu sprzedaży nieruchomości w latach 2021-2023.

Rok	Planowany dochód w zł	Osiągnięty dochód w zł	Liczba sprzedanych nieruchomości
2021	70 000 000	115 208 193,17	92
2022	62 000 000	128 474 501,98	91
2023	52 000 000	71 572 186	81

Zestawienie nieruchomości przygotowywanych do sprzedaży na 2024 rok obejmuje 353 nieruchomości o wartości ok. 320 000 000,00 zł. Zestawienie to będzie uzupełniane o nieruchomości, które rokować będą szansę na sprzedaż biorąc pod uwagę stan prawny, stan zasiedlenia oraz przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zestawienie może też być uszczuplane o ile w procesie przygotowania nieruchomości do sprzedaży okaże się, że zbycie nie będzie możliwe lub zasadne. Zakłada się, że zestawienia

nieruchomości do planów sprzedaży na poszczególne lata będą sporządzane z wyprzedzeniem półrocznym w stosunku do roku budżetowego, którego dotyczą.

Dochody ze sprzedaży majątku na lata 2024 – 2026 zostały określone kwotowo w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi na lata 2024–2050 (uchwała Nr LXXXVII/2620/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2024 r.), która przewiduje w roku 2024 dochód w wysokości 152 301 300,00 zł, w roku 2025 w wysokości 80 647 200,00 zł, a w roku 2026 w wysokości 90 629 900 zł.

b) Prognoza dotycząca sprzedaży lokali.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał w 2021 r. sprzedaż 720 lokali za kwotę 30 200 000,00 zł, a na lata 2022 - 2023 z prognozy dochodów, sprzedaż w każdym roku około 700 lokali za kwotę 28 100 000,00 zł (w prognozowanych dochodach uwzględniono także dochody z rat za lokale sprzedane w latach ubiegłych). Realizacja powyższego zadania została przedstawiona w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Wykonanie planu sprzedaży lokali w latach 2021-2023.

Rok	Liczba lokali przewidziana do sprzedaży	Planowany dochód w zł	Liczba sprzedanych lokali	Osiągnięty dochód *w zł
2021	720	30 200 00,00	693	35 068 431,55
2022	700	28 100 00,00	580	34 114 793,61
2023	700	28 100 00,00	532	43 422 910,34

*Łączne dochody ze sprzedaży lokali (zarówno gotówkowej, jak i z rat za lokale sprzedane w latach ubiegłych).

Plan na lata 2024-2026 zakłada sprzedaż w każdym roku 480 lokali za kwotę 40 000 000,00 zł

c) Prognoza dotycząca sprzedaży nieruchomości będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, nieruchomości przyległych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 zakładał sprzedaż w 2021 r. 1 nieruchomości oraz udziałów w 3 nieruchomościach, w 2022 r. – sprzedaż 3 nieruchomości oraz udziałów w 10 nieruchomościach w 2023 r. – sprzedaż 3 nieruchomości oraz udziałów w 10 nieruchomościach. Przewidywany dochód: w 2021 r. - 40 000,00 zł, w 2022 r. – 70 000,00 zł, w 2023 r. – 70 000,00 zł. Realizacja tego zadania została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela nr 5. Wykonanie planu sprzedaży nieruchomości będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, nieruchomości przyległych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2021-2023.

Rok	Planowany dochód w zł	Osiągnięty dochód w zł	Liczba sprzedanych nieruchomości
2021	40 000,00	252 000,00	2 nieruchomości
2022	70 000,00	29 257,00	2 nieruchomości oraz udziały w gruncie w 1 nieruchomości
2023	70 000,00	26 660,00	2 nieruchomości

Rozbieżność pomiędzy prognozą na lata 2021-2023 i jej wykonaniem wynika z nieuregulowanych stanów prawnych lokali we wspólnotach mieszkaniowych, braku zaakceptowania warunków nabycia (w tym ceny) przez wszystkich właścicieli lokali we wspólnocie oraz wartości nieruchomości ustalonych w operatach szacunkowych będących podstawą ustalenia ceny nabycia.

Plan na lata 2024-2026 zakłada sprzedaż: w 2024 r. – 8 nieruchomości, w 2025 r. – 10 nieruchomości i w 2026 r. – 10 nieruchomości. W każdym roku zaplanowano dochód w wysokości 70 000 000,00 zł.

Przy formułowaniu powyższej prognozy wzięto pod uwagę dane statystyczne z lat ubiegłych, konsekwencje wynikające ze zmiany przepisów prawa (tj. nowelizacji ugn w zakresie przepisów regulujących sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, która oblijuje do rozpatrywania wniosków użytkowników wieczystych o nabycie prawa własności nieruchomości i w konsekwencji sprzedaży tych nieruchomości), a także dotychczasową praktykę, która wskazuje, iż pomimo wstępnego zainteresowania nabyciem nieruchomości przez wspólnoty mieszkaniowe, ze względu na nieuregulowane stany prawne lokali oraz brak akceptacji ceny nabycia przez wszystkich właścicieli lokali w rezultacie nie dochodzi do zawarcia umów sprzedaży.

Od ceny sprzedaży nieruchomości spółdzielniom mieszkaniowym – posiadaczom oraz właścicielom lokali we wspólnotach mieszkaniowych, przysługuje bonifikata przewidziana w uchwale Nr XXXVIII/1169/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lub oddawaniu w użytkowanie wieczyste niektórych nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1073), zmienionej uchwałą Nr LXXXIV/2528/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 10817). Bonifikata wynosi 90% wartości prawa własności nieruchomości (a dla wniosków złożonych do końca 2012 r. – 98%).

Prognoza dotycząca dochodów ze sprzedaży na lata 2024 - 2026 została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela nr 6: Prognoza dochodów ze sprzedaży nieruchomości na lata 2024-2026.

ZADANIE	ROK		
	2024	2025	2026
Sprzedaż nieruchomości zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową miasta Łodzi na lata 2024–2050	152 301 300,00 zł,	80 647 200,00 zł	90 629 900,00 zł.
Sprzedaż nieruchomości będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, nieruchomości przyległych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych	70 000,00 zł	70 000,00 zł	70 000,00 zł
Sprzedaż lokali	40 000 000,00 zł	40 000 000,00 zł	40 000 000,00 zł

Za realizację zadań związanych ze sprzedażą nieruchomości odpowiada Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

2) Prognoza udostępnienia nieruchomości w drodze darowizny

Zbywanie nieruchomości w drodze darowizny jest dokonywane przez Miasto Łódź sporadycznie. W związku z tym transakcje te są wprowadzane do planu najczęściej w trakcie roku budżetowego. Nie są one planowane z wyprzedzeniem rocznym czy kilkuletnim.

Za realizację powyższego zadania odpowiada Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

3) Prognoza udostępnienia nieruchomości w drodze dzierżawy.

W Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 zakładano utrzymanie dochodów z dzierżaw na podobnym poziomie jak w latach poprzednich. tj. 17 940 000 zł w roku 2021 oraz w związku z przewidywaną waloryzacją kwot czynszu z umów wieloletnich, w kolejnych latach dochody miały wynosić: 17 962 320 zł w roku 2022 i 18 186 190 zł w roku 2023. Założenie to zostało zrealizowane. W 2021 r. osiągnięto dochód w wysokości 19 000 000 zł, w 2022 r. – 22 000 000 zł, a w 2023 r. – 21 200 000 zł. W latach 2024-2026 prognozuje się utrzymanie dochodu na analogicznym poziomie.

Na dzień 31.12.2023 roku Miasto Łódź miało zawartych 1960 umów dzierżawy (w tym 115 wieloletnich) i co do zasady Plan na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów. Jednakże po zakończeniu okresu dzierżawy, oraz w razie potrzeby w trakcie trwania umowy, przeprowadzana będzie kontrola, w trakcie której dokonana zostanie ocena celowości i opłacalności konkretnej dzierżawy. Natomiast ocena realizacji planu dochodów odbywa się na podstawie comiesięcznych danych o dochodach przekazywanych przez Wydział Księgowości w Departamencie Finansów Publicznych UMŁ.

Umowy dzierżawy do lat 3 są zawierane bezprzetargowo, za zgodą Prezydenta Miasta Łodzi. Przy czym w przypadku złożenia kilku wniosków przez jeden podmiot umowy te są zawierane w trybie przetargu. Umowy wieloletnie (powyżej 3 lat) są zawierane w trybie przetargu, na podstawie indywidualnej uchwały Rady Miejskiej w Łodzi lub uchwały systemowej.

Wydzierżawieniu podlegają nieruchomości służące realizacji zadań własnych Miasta Łodzi w zakresie celu publicznego oraz takie, których sprzedaż nie jest korzystna z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasobem miejskim, w szczególności:

- nieruchomości oddane w dzierżawy wieloletnie, które generują znaczne dochody i zapewniają realizację zaplanowanego budżetu na poziomie 11 milionów (plus coroczna waloryzacja),
- nieruchomości, które stanowią rezerwę dla realizacji inwestycji miejskich (drogi, obiekty sportowe, budownictwo wielorodzinne) do czasu ich realizacji,
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym pozostające we władaniu Miasta, co daje możliwość pozyskania, po upływie okresu wymaganego przepisami Kodeksu cywilnego, tytułu własności do tych nieruchomości,
- nieruchomości udostępniane na zaplecza budowy oraz na inwestycje realizowane przez gestorów mediów, którzy podpisali z Miastem Łódź porozumienia systemowe, co ułatwia prowadzenie inwestycji w mieście,
- nieruchomości graniczące z terenami zabudowanymi domami jednorodzinnymi dzięki czemu Miasto Łódź zapobiega utracie tytułów własności i obniża koszty ich utrzymania,

- nieruchomości, których zbycie spowoduje negatywne dla Miasta Łodzi skutki finansowo-prawne (np. konieczność zwrotu dotacji),
- nieruchomości, których sprzedaż stoi w sprzeczności z realizacją zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi lub nie jest zasadna ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu jego uchwalenia.

Oprócz realizacji wskazanych powyżej celów udostępnianie nieruchomości w ramach zawieranych przez Miasto Łódź umów dzierżaw ma na celu pobudzanie przedsiębiorczości (gdyż umożliwia mniej zamożnym mieszkańcom na rozpoczęcie działalności gospodarczej bez konieczności zainwestowania w zakup gruntu), a także realizację zadań Miasta Łodzi w oparciu o działalność osób trzecich (dzierżawa targowisk, obiektów sportowych, parkingów). Umożliwia również wpływanie na sposób zagospodarowania nieruchomości poprzez wymogi regulowane przez Miasto Łódź w umowach dzierżawy i możliwość ich modyfikacji po okresach umownych.

Za realizację zadań związanych z wydzierżawianiem nieruchomości odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

4) Prognoza udostępniania nieruchomości w drodze użyczenia.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Miasto Łódź posiadało 749 czynnych umów użyczenia zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi o łącznej powierzchni gruntów 60,9945 ha oraz 68 czynnych umów użyczenia z osobami prawnymi o łącznej powierzchni gruntów 29,1378 ha.

Plan na lata 2024-2026 zakłada kontynuację dotychczasowych umów użyczenia. Nowe umowy zawierane będą przede wszystkim z dwiema grupami podmiotów tj. ze wspólnotami mieszkaniowymi w sytuacji gdy nieruchomości gminne przylegają do budynków, których działki ewidencyjne w przeważającej części zostały wyznaczone po ich obrysie. W tym wypadku zastąpienie Miasta Łodzi innym władającym przynosi korzyści w postaci podatku od nieruchomości oraz oszczędności w zakresie utrzymania porządku i czystości.

Druga grupa to użyczenia na rzecz osób prawnych. W przeważającej części beneficjentami wyłanianymi w trybie konkursowym i pozakonkursowym będą organizacje pozarządowe realizujące zadania publiczne oraz instytucje kultury i podmioty Skarbu Państwa. Umowy użyczenia zawierane będą w sytuacjach, w których z różnych względów niemożliwe jest zastosowanie innej formy władania nieruchomością.

Za realizację zadań związanych z użyczeniem nieruchomości odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

5) Prognoza udostępniania nieruchomości poprzez oddanie w trwałe zarząd lub użytkowanie, prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania nieruchomości oraz prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania nieruchomości.

Celem działań w latach 2024-2026 będzie kontynuacja procesu wyposażania miejskich jednostek organizacyjnych, w szczególności placówek oświatowych i edukacyjno-wychowawczych oraz ośrodków sportowych, w prawo trwałego zarządu do nieruchomości, na których jednostki te realizują swoją działalność statutową oraz miejskich instytucji kultury czy placówek ochrony zdrowia w prawo użytkowania nieruchomości.

Na koniec 2023 r. łączna powierzchnia nieruchomości oddanych w trwały zarząd wynosiła 239,4183 ha, natomiast powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie 343,4045 ha.

Nie jest planowane wygaszanie prawa trwałego zarządu, chyba że wynikać to będzie z wniosków miejskich jednostek organizacyjnych, z uwagi na likwidację takiej jednostki bądź zbędność nieruchomości dla realizacji zadań.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał przekazanie w trwały zarząd od 15 do 20 nieruchomości rocznie (tj. 15 w 2021 roku oraz 20 w roku 2022 i 2023). Założenia te zostały zrealizowane. W latach 2021-2023 wydano 66 decyzji o trwałym zarządzie. W latach 2024 – 2026 przewiduje się wydanie około 35 decyzji o trwałym zarządzie rocznie (liczba wydanych decyzji uzależniona będzie od liczby wniosków o ustanowienie tego prawa skierowanych przez miejskie jednostki organizacyjne).

Prognozowane jest również sukcesywne porządkowanie tytułów do korzystania z nieruchomości gminnych przez instytucje kultury poprzez ustanawianie prawa użytkowania. Biorąc pod uwagę doświadczenia lat poprzednich będą to maksymalnie 2 do 3 nieruchomości rocznie.

W latach 2021 – 2023 z tytułu opłat za trwały zarząd uzyskano dochód zgodny z planowanym tj. w roku 2021 - 591.794,84 zł, w roku 2022 - 588.933,68 zł i w roku 2023 - 613.664,84 zł.

W latach 2021-2023 z tytułu opłat za użytkowanie uzyskano dochód w wysokości: 167.849,86 zł w 2021 r., 371.993,11 zł w 2022 r. i 745.710,04 zł w 2023 r.

Plan na lata 2024-2026 zakłada, że dochody będą się kształtowały za poziomie roku 2023.

Zasadność zlecenia wycen i podjęcia aktualizacji opłat ustalana jest w oparciu o dane z monitoringu rynku nieruchomości, który prowadzi Łódzki Ośrodek Geodezji (Rejestr cen i wartości nieruchomości).

W odniesieniu do nieruchomości oddanych w odpłatny trwały zarząd planowana jest aktualizacja opłat rocznych dla 8 nieruchomości w 2024 r., 10 nieruchomości w 2025 r. i 8 nieruchomości w roku 2026. Prognozuje się również 5 aktualizacji opłat za użytkowanie.

Za realizację zadań związanych z oddawaniem nieruchomości w trwały zarząd odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

6) Prognoza udostępniania nieruchomości poprzez ustanawianie służebności.

a) Służebności gruntowe.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał obciążanie służebnościami gruntowymi około 50 nieruchomości rocznie oraz osiągnięcie z tego tytułu rocznego dochodu w wysokości około 200 000 zł.

Wykonanie: w latach 2021-2023 obciążono służebnościami gruntowymi 136 nieruchomości (w roku 2021 - 57 nieruchomości, w roku 2022 - 37 nieruchomości i w roku 2023 - 42 nieruchomości). Z tytułu ustanowionych służebności gruntowych osiągnięto dochód w łącznej wysokości 1 058 542,35 zł (w roku 2021 - 227 696,00 zł, w roku 2022 - 582 424,35 zł, w roku 2023 - 248 422,00 zł).

W latach 2024 – 2026 prognozuje się obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi na podobnym poziomie, co w latach ubiegłych (liczba ta jest zależna od liczby wpływających wniosków) oraz osiągnięcie z tego tytułu rocznego dochodu w wysokości około 200 000 zł.

b) Służebności przesyłu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 przewidywał obciążanie służebnościami przesyłu od 150 do 200 nieruchomości rocznie oraz osiągnięcie z tego tytułu rocznego dochodu w wysokości około 1 800 000 zł.

Wykonanie: w latach 2021-2023, w związku z lokalizacją infrastruktury na nieruchomościach miejskich obciążono służebnościami przesyłu 699 nieruchomości (w roku 2021 - 201, w roku 2022 - 223, w roku 2023 - 275). Z tytułu zawartych umów osiągnięto dochód w łącznej wysokości 12 131 512,00 zł (w roku 2021 - 3 094 489,99 zł, w roku 2022 - 3 991 382,97 zł, w roku 2023 - 5 045 639,00 zł).

W latach 2024 – 2026 prognozuje się obciążenie służebnościami przesyłu od 200 do 250 nieruchomości rocznie (liczba ta jest zależna od liczby wniosków wpływających do UMŁ) oraz osiągnięcie z tego tytułu rocznego dochodu w wysokości około 3 000 000 zł.

Za realizację zadań związanych z ustanawianiem służebności odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

7) Prognoza udostępniania nieruchomości poprzez oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W latach 2024 – 2026 nie jest planowane oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Obecnie na powiększenie liczby i powierzchni nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym decydujący wpływ mają zakończone procesy komunalizacyjne, które w następnych latach mają być utrzymane na dotychczasowym poziomie.

Liczba nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste systematycznie się zmniejsza; w roku 2021 wynosiła ona 4675 nieruchomości o powierzchni 1702 ha, w 2022 roku 4484 nieruchomości o powierzchni 1665 ha i w 2023 roku 4328 nieruchomości o powierzchni 1541 ha. Spadek ten jest przede wszystkim następstwem uchwalenia ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2024 r. poz. 386), na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, a także sprzedaży, rozwiązania lub wygaszenia prawa użytkowania wieczystego.

Zmniejszenie powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste ma decydujący wpływ na wysokość dochodów uzyskiwanych z tego tytułu. Obecnie zwiększenie wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego warunkowane jest głównie poziomem aktualizacji opłat rocznych.

W tabeli nr 7 przedstawiono zaplanowane i zrealizowane wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2021-2023.

Tabela nr 7: Zaplanowane i zrealizowane wpływy osiągnięte z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2021-2023.

Rok	Zaplanowane dochody z tytułu użytkowania wieczystego	Zrealizowane dochody z tytułu użytkowania wieczystego
2021	53 000 000,00 zł	51 161 125,00 zł
2022	50 000 000,00 zł	60 379 329,00 zł
2023	50 000 000,00 zł	60 064 766,00 zł

Na lata 2021-2023 zaplanowano aktualizację opłat dla 340 nieruchomości (w 2021 r. – 180, w 2022 r. – 80 i w 2023 r. – 80). W okresie tym zaktualizowano opłaty dla 436 nieruchomości (w 2021 r. – 177 nieruchomości, w 2022 r. – 109 nieruchomości, w 2023 r. – 150 nieruchomości).

W tabeli nr 8 przedstawiono prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2024-2026.

Tabela nr 8: Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i prognoza aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2024-2026.

Rok	Dochody z tytułu użytkowania wieczystego	Liczba nieruchomości zaplanowanych do aktualizacji opłat
2024	52 000 000,00 zł	180
2025	52 000 000,00 zł	150
2026	50 000 000,00 zł	150

Pomimo tego, że liczba nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste będzie systematycznie spadać celem działań na lata 2024-2026 będzie utrzymanie dochodów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie około 52 mln złotych. Powyższa kwota została ustalona na podstawie analiz obejmujących lata poprzednie, dotyczących zmian wartości nieruchomości na rynku, wysokości ustalanych w oparciu o nie opłat za wieczyste użytkowanie i zmian stawek procentowych. Należy jednak pamiętać, że wysokość dochodów uzależniona będzie również od sytuacji gospodarczej, która może mieć wpływ na liczbę składanych wniosków o przekształcenie bądź rozwiązanie wieczystego użytkowania, faktyczną wysokość wpłat dokonywanych przez użytkowników wieczystych, a także udzielanych przez Miasto Łódź bonifikat od rocznych opłat oraz proporcjonalnych rozliczeń.

Za realizację zadań związanych z oddawaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste odpowiada Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ, a za naliczanie i aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego odpowiada Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

- 8) Prognoza przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314 oraz z 2023 r. poz. 1463).

Prognoza przekształcenia prawa użytkowania wieczystego (na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) przyjęta w Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 została przedstawiona w tabeli nr 9.

Tabela nr 9: Prognoza przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) na lata 2021-2023.

Rok	Liczba nieruchomości	Wartość nieruchomości w zł	Prognozowany dochód w zł
-----	----------------------	----------------------------	--------------------------

2021	111	25 000 000,00	3 000 000,00
2022	10	2 000 000,00	1 600 000,00
2023	5	1 000 000,00	1 400 000,00

Wykonanie powyższych założeń zostało przedstawione w tabeli nr 10.

Tabela nr 10: Dane dotyczące przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) w latach 2021-2023.

Rok	Liczba nieruchomości	Wartość nieruchomości w zł	Osiągnięty dochód w zł
2021	52	11 000 000,00	2 255 894,00
2022	1	75 100,00	40 390,00
2023	0	0	0

Rozbieżności w wykonaniu założeń przyjętych w prognozie przekształcenia użytkowania wieczystego na lata 2021-2023 wynikają ze zmiany przepisów prawnych regulujących przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Od 1 stycznia 2022 r. nieruchomości zabudowane na cele mieszkaniowe nie podlegają już przekształceniu w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Ponadto niewykonanie prognozy wynikało z nieregulowanych stanów prawnych lokali (garaży), rezygnacji z przekształcenia ze względu na zbyt wysokie opłaty za przekształcenie i braku zgody wszystkich użytkowników wieczystych na przekształcenie.

Prognoza dotycząca przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) na lata 2024-2026 została przedstawiona w tabeli nr 11.

Tabela nr 11: Prognoza przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) na lata 2024-2026.

Rok	Liczba nieruchomości	Wartość nieruchomości w zł	Prognozowany dochód w zł
2024	3	1 700 000,00	900 000,00
2025	3	2 000 000,00	800 000,00
2026	2	1 000 000,00	700 000,00

Za realizację zadań związanych z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości) odpowiada Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

V. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu miejskiego oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu miejskiego.

Na podstawie uchwały Nr LXXXV/2563/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie budżetu miasta Łodzi na 2024 rok prognoza wydatków związanych z gospodarowaniem zasobem miejskim, w rozbiciu na wydatki bieżące i majątkowe, przedstawia się następująco:

- Wydatki bieżące - 6 322 990,00 zł,

- Wydatki majątkowe - 6 000 000,00 zł, w tym wydatki związane z nabywaniem nieruchomości do zasobu prognozowane są w kwocie 5 000 000,00 zł.

Biorąc pod uwagę dane historyczne, Plan na lata 2024-2026 zakłada, że wydatki bieżące i majątkowe w kolejnych latach będą się kształtować na poziomie roku 2024.

Wydatki bieżące związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu realizowane są przez: Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ, Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ, Zarząd Dróg i Transportu i Łódzki Ośrodek Geodezji.

Wydatki majątkowe związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu realizowane są przez: Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ i Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ.

VI. Kontrola

Ocena wykonania zadań i celów objętych planem wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości będzie realizowana za pomocą mierników, które znajdują się w załączniku Nr 2 do niniejszego planu.

Po upływie okresu na jaki plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości został przyjęty Wydział Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ sporządzi sprawozdanie z jego realizacji, według stanu na dzień 31 grudnia 2026 roku, które zostanie przedłożone Prezydentowi Miasta Łodzi do dnia 31 marca następnego roku.

Ponadto Wydział Dysponowania Mieniem sporządza sprawozdania roczne według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, które przedkłada Prezydentowi Miasta Łodzi do dnia 31 marca następnego roku.

Sprawozdanie

z realizacji Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzina na lata 2021-2023 w zakresie realizacji zadania pn. „Optymalizacja wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do realizacji zadań publicznych oraz usprawnienie zarządzania tą częścią zasobu”.

Dla realizacji tego celu Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzina lata 2021-2023 nałożył na komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi (dalej UMŁ) i miejskie jednostki organizacyjne obowiązek inwentaryzacji i weryfikacji nieruchomości pozostających w ich dyspozycji, w oparciu o wykazy sporządzone na podstawie danych zawartych w Ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji. Analiza miała być przeprowadzona według czterech kryteriów:

- kryterium stanu prawnego nieruchomości.
- kryterium zgodności stanu faktycznego i prawnego z danymi ujawnionymi w Ewidencji gruntów i budynków.
- kryterium tytułu prawnego będącego podstawą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną.
- kryterium użyteczności z uwagi na realizowane cele publiczne.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o informacje przekazane przez poszczególne komórki organizacyjne UMŁ i miejskie jednostki organizacyjne odpowiedzialne za realizację Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzina lata 2021-2023 tj. Wydział Sportu w Departamencie Rewitalizacji i Sportu UMŁ, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi, Wydział Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Wydział Kultury w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Zdrowia i Spraw Społecznych UMŁ, Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi.

Wszystkie wskazane komórki i jednostki w przewidzianym terminie przekazały informacje o podjętych w latach 2021-2023 działaniach, które wskazują, że co najmniej 90% nieruchomości objętych wykazami nieruchomości pozostających w ich władaniu, zostało szczegółowo przeanalizowanych pod kątem ich stanu prawnego, a także odnoszących się do nich wpisów w księgach wieczystych oraz Ewidencji gruntów i budynków. W razie stwierdzenia braków lub błędów zostały podjęte działania mające na celu ich usunięcie.

Wydział Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ w latach 2021-2023 przeanalizował ponad 90% działek objętych wykazami. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji stwierdził, że zapisy w Ewidencji gruntów i budynków dotyczące 301 działek są nieprawidłowe i w stosunku do 129 podjął działania mające na celu ich sprostowanie. Właścicielami 34 działek pozostających w jego władaniu nie jest ani Miasto Łódź ani Skarb Państwa, a właściciele 26 działek nie są ustaleni. W związku z powyższym w stosunku do 37 działek Wydział Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ podjął działania zmierzające go uregulowania ich stanu prawnego. Spośród 308 jednostek oświatowych, 125 nie posiada prawa trwałego zarządu, jednak dla wszystkich złożono stosowne wnioski.

Wydział Sportu w Departamencie Rewitalizacji i Sportu UMŁ zweryfikował wszystkie nieruchomości objęte wykazami i ustalił, że: 11 działek ma nieuregulowany stan prawny, 3 nieprawidłowe zapisy w Ewidencji gruntów i budynków, a w stosunku do 12 nie ustanowiono prawidłowej formy władania. W odniesieniu do wszystkich nieprawidłowości Wydział Sportu w Departamencie Rewitalizacji i Sportu UMŁ podjął działania mające na celu ich usunięcie. W szczególności przeprowadził procedurę przekazania Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Łodzi dziesięciu nieruchomości (tj. przygotował zarządzenie Nr 1765/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie powierzenia Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Łodzi zarządzania (administrowania) nieruchomościami położonymi w Łodzi przy ulicach: Paradnej bez numeru, Studenckiej 7, 7A, 19, 21, 28 i Studenckiej bez numeru, Bażanciej bez numeru i Skrzydlatej bez numeru i przesłał protokół z powierzenia nieruchomości do Łódzkiego Ośrodka Geodezji, który dokonał zmian we wpisach ewidencyjnych).

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łodzi przeprowadził analizę 90% działek objętych wykazami, w wyniku której ustalił, że 7 działek ma nieuregulowany stan prawny i w stosunku do wszystkich złożył stosowne wnioski.

Z przekazanego wykazu Wydział Kultury w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ przeanalizował 90% działek pozostających we władaniu instytucji kultury i ustalił, że wszystkie mają uregulowany stan prawny, natomiast w odniesieniu do 3 z nich wpisy w Ewidencji gruntów i budynków są nieprawidłowe. W związku z tym podjął działania w celu ich usunięcia.

Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Zdrowia i Spraw Społecznych UMŁ przeanalizował 90% działek objętych wykazami i w stosunku do 20% stwierdził szereg nieprawidłowości. W związku z czym podjął działania zmierzające do: uregulowania ich stanu prawnego, sprostowania zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków i uregulowania prawnej formy władania.

Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi w toku analizy przekazanych wykazów stwierdził, że właścicielami 80 działek pozostających w jego władaniu nie jest ani Miasto Łódź ani Skarb Państwa i wystąpił z wnioskami o uregulowanie ich stanów prawnych. Ponadto w stosunku do 58 działek Skarbu Państwa złożył wnioski o ich przejęcie na rzecz Miasta Łódź (19 postępowań zakończyło się już wydaniem przez Wojewodę decyzji komunalizacyjnych).

W celu uporządkowania prawnych form władania nieruchomościami gminnymi Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzina lata 2021-2023 założył wydanie w 2021 roku 15 decyzji o ustanowieniu prawa trwałego zarządu oraz po 20 takich decyzji w latach następnych. Założenia te zostały wykonane. W latach 2021-2023 wydano 66 decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

Niniejsze sprawozdanie stanowiące podsumowanie działań prowadzonych w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. wskazuje, że cele i zadania określone w Planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Łodzi na lata 2021-2023 są sukcesywnie realizowane zgodnie z przyjętymi miernikami.

Załącznik Nr 2
do „Planu wykorzystania
gminnego zasobu nieruchomości
Miasta Łodzi na lata 2024-2026”

1. Cel: Optymalizacja wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do realizacji zadań publicznych oraz usprawnienie zarządzania tą częścią zasobu.

Główne zadania służące realizacji celu	Mierniki określające stopień realizacji celu		Podmioty odpowiedzialne za realizację zadania
	Nazwa miernika	Planowana wartość do osiągnięcia na koniec roku	
Analiza stanu prawnego nieruchomości.	Liczba nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym do liczby skierowanych wniosków o uregulowanie stanu prawnego.	10 % - w 2025 r. *Jeżeli wszystkie nieruchomości mają uregulowany stan prawny w sprawozdaniu należy wpisać „nie dotyczy”.	Dyrektor Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Zdrowia i Spraw Społecznych UMŁ, Dyrektor Wydziału Sportu w Departamencie Rewitalizacji i Sportu UMŁ, Dyrektor Wydziału Edukacji w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Dyrektor Wydziału Kultury w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Dyrektor Departamentu Ekologii i Klimatu UMŁ
Analiza zgodności stanu faktycznego i prawnego z zapisami ujawnionymi w Ewidencji gruntów i budynków.	Liczba nieruchomości o nieprawidłowych zapisach w EGiB do liczby skierowanych wniosków o sprostowanie zapisów.	10 % - w 2025 r. *Jeżeli wszystkie nieruchomości mają uregulowany stan prawny w sprawozdaniu należy wpisać „nie dotyczy”.	
Analiza tytułów prawnych będących podstawą władania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne.	Liczba nieruchomości o nieprawidłowej formie prawnej władania do liczby wniosków o ustanowienie bądź wygaśnięcie właściwej	10 % - w 2025 r. *Jeżeli wszystkie nieruchomości mają uregulowany stan władania w sprawozdaniu należy wpisać „nie dotyczy”.	

	prawnej formy władania nieruchomością.		
Sporządzenie wykazu nieruchomości i analiza posiadanej bazy nieruchomości pod kątem ich użyteczności dla realizacji zadań Miasta	Terminowość, poprawność merytoryczna i zupełność przygotowanych informacji.	100 % - w 2025 r.	
Uporządkowanie prawnych form władania nieruchomościami	Liczba przygotowanych decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu	35 decyzji w 2024 r. 35 decyzji w 2025 r. 35 decyzji w 2026 r.	Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ oraz dyrektorzy miejskich jednostek organizacyjnych władający nieruchomościami

2. Cel: Optymalizacja dochodów uzyskiwanych z nieruchomości.

Główne zadania służące realizacji celu	Mierniki określające stopień realizacji celu		Podmioty odpowiedzialne za realizację zadania
	Nazwa miernika	Planowana wartość do osiągnięcia na koniec roku	
Monitorowanie stanu władania nieruchomości zasobu	- Liczba wystąpień skierowanych do osób fizycznych i prawnych władających nieruchomościami gminnymi bez tytułu prawnego	- 250 wystąpień	Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ
	- Liczba umów dzierżawy zawartych z osobami fizycznymi i prawnymi władającymi nieruchomości gminnymi bez tytułu prawnego	- 50 zawartych umów dzierżaw	
	- Liczba nieruchomości sprzedanych osobom fizycznym i prawnym władającym nieruchomości gminnymi bez tytułu prawnego	- 10 sprzedanych nieruchomości	Dyrektor Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ,

	<ul style="list-style-type: none"> - Liczba działek objętych monitoringiem stanu władania przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Zarząd Zieleni Miejskiej pod kątem ustalenia bezumownego korzystania z nieruchomości w celu przeciwdziałania ich zasiedzeniu 	<ul style="list-style-type: none"> - Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi: 50 działek - Wydział Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ: 150 działek 	<p>Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ, Dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej w Łodzi</p>
Ujawnianie tytułów własności Miasta Łódź w księgach wieczystych	<ul style="list-style-type: none"> - Liczba wniosków skierowanych do sądu 	<ul style="list-style-type: none"> - 400 wniosków 	<p>Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ</p>
Powiększanie zasobu poprzez komunalizację nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> - Liczba wniosków skierowanych do Wojewody Łódzkiego 	<ul style="list-style-type: none"> - 125 wniosków 	<p>Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ</p>
Utrzymanie dochodów z opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gminnych	<ul style="list-style-type: none"> - Wysokość wpływów z opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości - Liczba aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania 	<ul style="list-style-type: none"> - 52 000 000,00 zł w 2024 r. - 52 000 000,00 zł w 2025 r. - 50 000 000,00 zł w 2026 r. - 180 aktualizacji w 2024 r. - 150 aktualizacji w 2025 r. - 150 aktualizacji w 2026 r. 	<p>Dyrektor Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ</p>