



JAK Z MIEJSKIMI GRUNTAMI JEST NAPRAWDĘ?



O gospodarce gruntami miejskimi, ich sprzedaży i nabywaniu do gminnego zasobu, a także o tym, kto może je kupić, rozmawiamy z kierownikiem Referatu Inwestycyjnego, Gospodarki Mieniem Komunalnym i Geodezji Urzędu Miasta Sławomirem Jamrozym.



Sławomir Jamroz Kierownik Referatu Inwestycyjnego, Gospodarki Mieniem Komunalnym i Geodezji

– Na czym polega gospodarka miejskimi nieruchomościami? Na tablicach ogłoszeń, w lokalnej prasie publikowane są ogłoszenia związane z ich sprzedażą.

– Trzeba zacząć od tego, że ani burmistrz, ani Rada Miasta nie mogą swobodnie gospodarować miejskimi nieruchomościami. Zarówno nabywanie gruntów do gminnego zasobu, jak i ich zbywanie odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo zasady ich sprzedaży określa uchwała Rady Miasta w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa. Samorząd prowadzi racjonalną politykę dotyczącą obrotu nieruchomościami, która idzie w parze z polityką rozwoju miasta, realizowaną między innymi poprzez inwestycje.

– Miasto zarówno sprzedaje, jak i nabywa grunty?

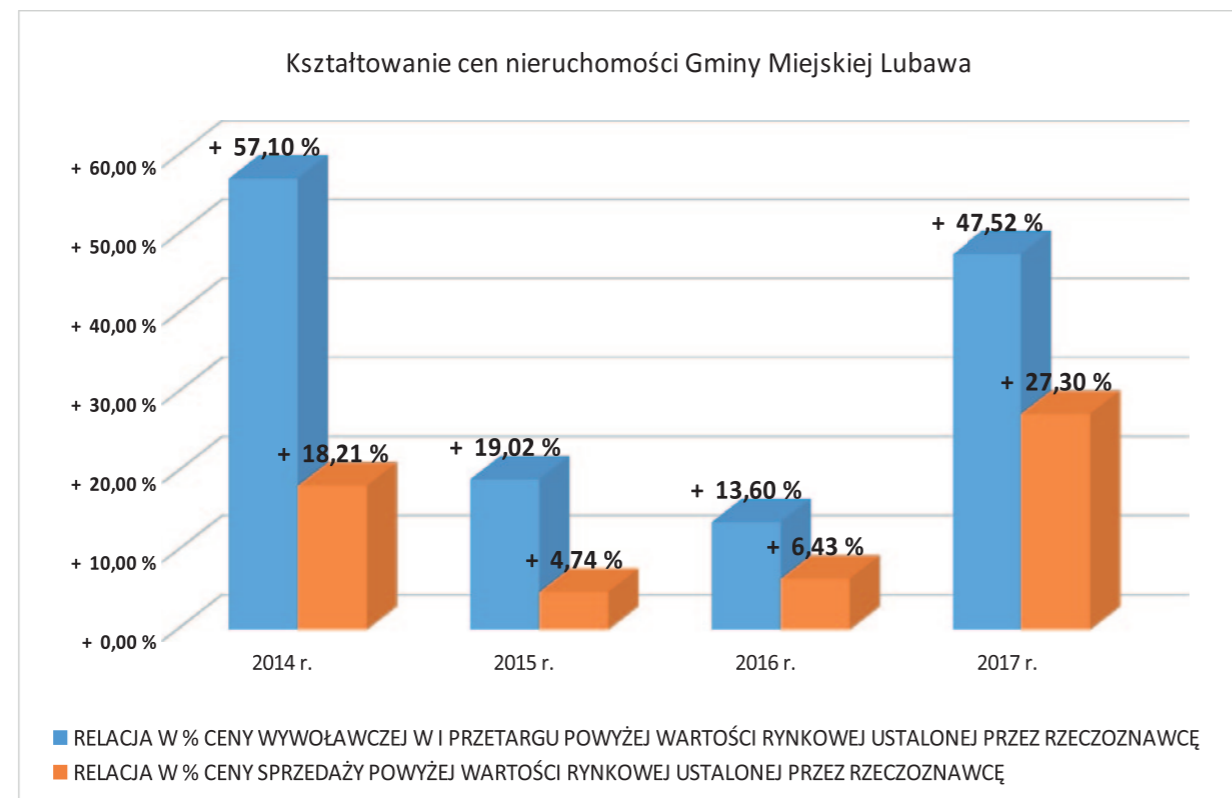
– Nabywanie gruntów związane jest z planami inwestycyjnymi miasta polegającymi na budowie nowych obiektów czy dróg. Grunty nabywane są w cenach ustalonych na podstawie wycen z operatorów szacunkowych lub - bardzo często - zdecydowanie poniżej ich rzeczywistej wartości. Przykładem może być chociażby jedna z ostatnich transakcji, kiedy burmistrz nabył na rzecz miasta działkę pod drogę publiczną o łącznej powierzchni 998 metrów kwadratowych za kwotę półtora tysiąca złotych, co daje kwotę 1,5 zł za 1 metr kwadratowy. Zresztą to nie jedyna

taka transakcja i można by w tym miejscu podać co najmniej kilka podobnych. Zdarzają się także zakupy w formie odszkodowań po cenach rynkowych, w cenie kilkudziesięciu złotych za metr kwadratowy, jak na przykład ma to miejsce przy przejmowaniu gruntów pod budowę dróg w ramach procedury ZRID, czyli uzyskania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, wtedy jednak wartość gruntów szacuje rzeczoznawca powołany przez starostę łubawskiego.

Zbywanie gruntów natomiast wiąże się z oceną przydatności danego terenu dla miasta pod kątem rozwoju Lubawy, potrzeb prywatnych inwestorów, zarówno indywidualnych, jak i zakładów pracy. Przy zbyciu gruntów zawsze analizie poddawane jest przeznaczenie tego terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz ewentualny „rozwoj” tego terenu w perspektywie długofalowej, co jest zawarte w przepisie prawa miejscowego określonego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lubawy.

– Jakimi terenami dysponuje miasto?

– Generalnie Lubawa nie posiada terenów pod budownictwo mieszkaniowe czy przemysłowe. W naszym mieście, jeśli chodzi o własność gruntów, dominuje własność prywatna, inaczej niż chociażby w ławie, w której mieszkańcy stanowią w dużej mierze ludność napływową. Samorząd Lubawy decyduje o rozwoju miasta poprzez zmiany planu przestrzennego zagospodarowania, nie musi uzbrajać „na siłę” gruntów, bo aktywność gospodarcza podmiotów prywatnych w tym względzie jest wystarczająca i naszej sytuacji nie można wprost porównać do tych, które występują w innych miastach. Miasto generalnie sprzedaje grunty albo mało użyteczne dla samorządu, albo takie, które mają w przyszłości pobudzić rozwój gospodarczy miasta. Zasada jest bardzo logiczna i prosta. Nikt lepiej nie zadba o grunt niż prywatny inwestor. Sprzedaż „ziemi” to nic



innego, jak oddawanie inicjatywy w ręce mieszkańców, którzy prowadząc własny biznes, pomnażają majątek miasta i zwiększają jego dobrobyt. Miasto „nie żyje” ze sprzedaży miejskiego majątku. Wpływy z tego tytułu stanowią niewielki dochód.

– Kto decyduje o sprzedaży, jak fizycznie się to odbywa?

– O sprzedaży gruntów decyduje Rada Miasta. Kompetencje burmistrza w tej mierze są znacznie ograniczone, bo on sam może decydować o transakcjach do kwoty 100 tysięcy złotych. Biorąc pod uwagę, że zdecydowana większość z nich opiewa na wyższe kwoty, decyzję w tej materii podejmuje radni.

Proces sprzedaży nieruchomości miejskiej, w tym gruntowej, od początku do końca jest jawny. Publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej, lokalnej oraz – w przypadku dużej wartości działki – ogólnopolskiej prasie oraz na miejskich tablicach ogłoszeń. Najpierw pojawia się ogłoszenie o wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia. W tym czasie każdy może się z tym wykazem zapoznać i zgłosić ewentualne roszczenia. Ten etap trwa co najmniej 6 tygodni. Następnie Rada Miasta podejmuje uchwałę o zbyciu terenu. Na samym końcu jest ogłoszenie o przetargu, które podawane jest do publicznej wiadomości w okresie od 4 do 8 tygodni. Jak łatwo zauważyć,

by doszło do przetargu, trzeba co najmniej dwóch miesięcy. Zdarza się także, że burmistrz pomimo upoważnienia Rady Miasta, musi pytać o zgodę przy sprzedaży miejskich gruntów inne instytucje, jak np. Państwowe. Decyzja samorządu dotycząca sprzedaży gruntów jest więc transparentna i kontrolowana nie tylko przez mieszkańców.

– Dlaczego miasto sprzedaje swoje tereny?

Tak, jak powiedziałem, sprzedaż gruntów wynika z polityki rozwojowej i inwestycyjnej miasta. Trzeba podkreślić, że spora część zbywanych gruntów rolnych leży na obrzeżach miasta i była dzierżawiona przez osoby prywatne, które, nie będąc właścicielami gruntów, nie były zainteresowane podnoszeniem kultury rolnej gruntów. Także wpływy do kasy miasta z czynszu dzierżawnego, na którego wysokość samorząd nie ma wpływu, bo zależy on od średniej ceny skupu żyta ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, był praktycznie znikomy i w przypadku jednej z większych działek o powierzchni niespełna 4,2 ha wyniósł rocznie zaledwie 1.327,29 zł. Miasto nie powinno trzymać terenów nieuzbrojonych, które będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową lub przemysłową najwcześniej za około 20 lat. Blokada sprzedaży hamuje dynamiczny rozwój miasta.



analizę porównawczą do działek i ich cen, które były wcześniej przedmiotem obrotu na terenie miasta lub sąsiednich gmin. Zbycie gruntu poprzedzone jest dokładną analizą, a cena nieruchomości jest wypadkową wielu wskaźników.

– W ostatnim czasie pojawiły się informacje, że grunty miejskie zbywane są w niskiej cenie?

– Nic bardziej mylnego. Miejskie grunty są sprzedawane powyżej wyceny nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę. W roku ubiegłym wskaźnik sprzedaży nieruchomości w stosunku do ich wycen wyniósł +27,3 %. Takie mylne wrażenie może powstać, jeśli nie analizuje się przeznaczenia zbywanych terenów w miejscowym planie. W ubiegłym roku Rada przeznaczyła do sprzedaży tereny rolne, siłą rzeczy ich wartość jest niższa od terenów pod budownictwo mieszkaniowe czy przemysłowe.

Burmistrz ma natomiast prawo zarówno do podwyższenia ceny nieruchomości, jak i jej obniżenia. Za wyjątkiem niewielkich gruntów zbywanych na rzecz właścicieli domków jednorodzinnych, którzy zwiększają swoje nieruchomości o niewielkie skrawki gruntów, obowiązuje cena ustalona przez rzeczoznawcę. W przypadku nieruchomości obszaru większych burmistrz zawsze podnosi cenę, by była najkorzystniejsza dla miasta. Zdarza się również, że cena za nieruchomość jest obniżana i jest to zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Nieporozumieniem jest natomiast bezrozpatrywanie ich przeznaczenia w miejscowym planie. To tak, jakby

porównać cenę traktora z lat 90-tych ubiegłego wieku i komfortowego samochodu. Mówiąc inaczej, grunt rolny, leżący np. na granicy miasta, który nie posiada wodociągu, kanalizacji czy oświetlenia, często bez dostępu do drogi publicznej, a więc taki, który może zostać sprzedany tylko na rzecz najbliższych sąsiadów, nie może być wart tyle samo, ile działka pod budownictwo mieszkaniowe z pełną infrastrukturą techniczną położona przy drodze publicznej. Takie uśrednianie cen gruntów jest fałszowaniem rzeczywistości. Jest nieporównywalne.

– Może się jednak zdarzyć, że nabywca gruntu rolnego zechce zmienić jego przeznaczenie, np. pod budownictwo mieszkaniowe czy przemysłowe i wtedy jego wartość wzrośnie. Zysk byłby dla miasta.

– Tak się może wydawać na pierwszy rzut oka. Po pierwsze samorząd nie działa dla zysku, a podejmowane przez niego działania mają poprawiać infrastrukturę i podnosić standard życia mieszkańców, a także umożliwiać rozwój przedsiębiorstw.

Po drugie, przed zbyciem nieruchomości dokonywana jest wewnętrzna analiza kosztów, jakie musieliby ponieść wszyscy mieszkańcy, by np. uzbroić teren w nieruchomości obszaru większych burmistrz zawsze podnosi cenę, by była najkorzystniejsza dla miasta. Zdarza się również, że cena za nieruchomość jest obniżana i jest to zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Nieporozumieniem jest natomiast bezrozpatrywanie ich przeznaczenia w miejscowym planie. To tak, jakby

jest wyczerpująca, tak samo, jak pełną informację otrzymujemy od burmistrza i jego pracowników. Nie ma znaczenia, czy Miasto zamierza sprzedać hektar czy 100 hektarów gruntów. Nie ilość jest ważna, a skutek dla miasta. Znaczenie ma korzyść, jaką osiągnie samorząd w chwili sprzedaży, ale też wtedy, kiedy grunt trafi w prywatne ręce i zacznie przynosić korzyści dla Lubawy. Dynamika rozwoju miasta jest zależna również od aktywnego obrotu nieruchomościami. Łątwo jest włączyć wsteczny bieg i zatrzymać gospodarczy rozwój miasta. Możemy w tej kwestii nie robić nic, ale wtedy zablokujemy możliwość rozwoju przedsiębiorstw, zablokujemy nowe miejsca pracy czy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Ostatnie lata pokazały, że taka otwarta na inwestorów polityka ma sens.

alni, którzy prowadzą gospodarstwo rolne. Ponadto na terenie kupionym od miasta przez okres co najmniej 10 lat musi być prowadzona działalność rolnicza, nie ma więc mowy o tym, by nagle ktoś się wzbogacił i rozpoczął budowę domu albo zakładu pracy. Nabywca takiej nieruchomości nie może jej również w tym czasie zbyć, chyba że na rzecz osoby bliskiej lub - gdy z przyczyn losowych - zgodę na zbycie działki wyrazi sąd. Cały czas nie zmienia to faktu, że przy sprzedaży tego terenu właściciel jest „zablokowany” przez okres co najmniej 10 lat.

I po czwarte. Każdy mieszkaniec miasta może wystąpić z wnioskiem o zmianę przeznaczenia jego działki w miejscowym planie. Wniosek taki wcale nie musi zostać uwzględniony i byłoby absurdem, gdyby tak się przedwcześnie stało, bo nie po to samorząd zbywa mało atrakcyjne grunty, by zmieniać ich przeznaczenie na wniosek prywatnego właściciela, a następnie na mocy innych przepisów wydatkować publiczne pieniądze na budowę drogi, oświetlenia czy sieci wodociągowej – kanalizacyjnej.

Dodatkowo należy pamiętać, że zmiana przeznaczenia działki w przepisach prawa miejscowego, jakimi są Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego czy Studium Uwarunkowań i Kierunków... trwa średnio po dwa lata. Najpierw musi zostać uchwalone Studium, by zmienić Plan. Jest to proces uspołeczniczony, gdzie na każdym etapie postępowania każdy mieszkaniec może wnosić swoje uwagi. Ostateczną decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Miasta.

Dziękuję za rozmowę.
Marcin Tchórz



Jan Samowski Przewodniczący Rady Miasta Lubawa

Informacje na temat sprzedaży miejskich gruntów, które pojawiły się w lokalnej prasie w ostatnich dniach, to nic innego, jak insynuacje i zamierzona manipulacja Czytelnikami. To przede wszystkim informacje, które są obraźliwe dla radnych, bo sugerują, że jako radni nie wiemy, jakie nieruchomości przeznaczamy na sprzedaż. A zapewniam wszystkich, że dyskusja dotycząca sprzedaży majątku miasta

Jako radni regulujemy przeznaczenie gruntów w planie przestrzennym i grunty te wcale nie muszą być i nie są własnością miasta. Jestem radnym już piątą kadencję, pracowałem z różnymi burmistrzami, ale odważne decyzje obecnego napędzają gospodarczą koniunkturę miasta. Potwierdzają to nawet niezależne ogólnopolskie rankingi społeczno - gospodarcze, w których jesteśmy wysoko oceniani i co ważne, o udział w których w ogóle nie zabiegamy.

Żadna sytuacja, nawet w roku, w którym mają odbyć się wybory, nie upoważnia do bezpodstawnego atakowania burmistrza czy radnych poprzez fałszowanie rzeczywistości i manipulowanie czytelnikami. Uczciwy człowiek, odpowiedzialny, takich rzeczy nie robi.