

Joanna Banasiak

Nieruchomości komunalne jako element zagospodarowania Szadku

Biuletyn Szadkowski 9, 155-166

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Joanna Banasiak*

NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNE JAKO ELEMENT ZAGOSPODAROWANIA SZADKU

Wstęp

Według definicji podanej w kodeksie cywilnym¹, nieruchomości są to części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się zatem trzy kategorie nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe.

Na mocy *Ustawy o samorządzie terytorialnym z dnia 8 marca 1990 r.* (tekst jednolity, DzU 2001, nr 142, poz. 1591 ze zm.) gminy uzyskały osobowość prawną oraz samodzielność finansową. Wyposażone zostały także w znaczny majątek, przede wszystkim nieruchomości, służący realizacji nałożonych na nie zadań. Gminne zasoby nieruchomości mają zaspokajać potrzeby wspólnoty. Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami², mogą one być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej (w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej), a także na realizację innych celów publicznych (m. in. dróg gminnych, obiektów ochrony zdrowia, szkół publicznych i przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz cmentarzy gminnych).

Gmina, jako odrębny podmiot działający na rynku, poprzez szerokie kompetencje w zakresie gospodarki gruntami oraz gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym, może kształtować i wpływać na rynek nieruchomości; ma

* Joanna Banasiak, mgr, jest doktorantką w Katedrze Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*, DzU 1964, nr 16, poz. 93 z późn. zm.

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, DzU 2004, nr 261, poz. 2603 z późn. zm.

także istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej. Gospodarowanie zasobami komunalnymi jest zatem szczególnie istotne z punktu widzenia rozwoju gminy i dlatego powinno być racjonalne i sprzyjać tworzeniu warunków rozwoju aktywności lokalnej³.

Celem tego artykułu jest charakterystyka obecnego zasobu nieruchomości komunalnych w Szadku (gruntów, budynków i lokali), uwzględniająca ich rozmieszczenie oraz sposób użytkowania. Do analizy zmian w strukturze użytkowania gruntów posłużono się danymi z lat 2005 i 2009. Podstawowym źródłem informacji na temat nieruchomości w Szadku były zbiorcze zestawienia ewidencji gruntów i budynków, sporządzane przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli oraz dane uzyskane w Urzędzie Gminy i Miasta w Szadku.

Struktura własności i użytkowania gruntów

Spośród 15 ewidencjonowanych grup rejestrowych, zawierających łącznie 46 form własnościowych⁴ w 2009 r. na terenie Szadku, wyróżniono grunty należące do 9 z nich (por. tabl. 1). W mieście nie odnotowano gruntów spółek Skarbu Państwa, samorządowych osób prawnych, wspólnot gruntowych, powiatów, przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz województwa.

Tablica 1. Struktura własności gruntów w Szadku w latach 2005 i 2009

Grunty	2005		2009	
	ha	%	ha	%
Skarbu Państwa	312	17,4	312	17,4
Gminy	104	5,8	102	5,7
Osób fizycznych	1 349	75,3	1 355	75,6
Spółdzielni	3	0,2	2	0,1
Kościołne	7	0,4	5	0,3
Powiatów	17	0,9	12	0,7
Pozostałe	0	0,0	5	0,3
Łącznie	1 792	100,0	1 793	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.

³ *Gospodarka nieruchomościami gminy. Gospodarka przestrzenna gmin*, t. 8, Kraków 1995.

⁴ Według *Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, DzU 2001, nr 38, poz. 454.

W strukturze własności gruntów w Szadku dominują grunty prywatne, które stanowią ponad 75% powierzchni miasta oraz grunty Skarbu Państwa – 17,4%. Grunty gminne zajmują stosunkowo niewielki obszar – 102 ha, tj. 5,7% powierzchni miasta. Pozostałe grunty, stanowiące 1,4% gruntów w mieście, należą do innych podmiotów, m. in. do spółdzielni, kościoła oraz powiatu.

W latach 2005–2009 w Szadku zaszły stosunkowo niewielkie zmiany w strukturze własności gruntów. Zaobserwowano niewielki spadek udziału gruntów należących do gminy oraz powiatu. Nastąpił natomiast wzrost udziału gruntów prywatnych, pojawiła się ponadto nowa forma własności – grunty spółek prawa handlowego.

Jak wynika z tabl. 2, przedstawiającej strukturę użytkowania gruntów w Szadku według form własności, w analizowanym okresie tylko stan nieruchomości Skarbu Państwa nie uległ zmianie. Do państwa należą niezmiennie tereny leśne (92,8% gruntów leśnych w Szadku), położone w północnej części miasta, grunty pod rzeką Pichną oraz grunty pod drogami. Niecałe 3% terenów państwowych przekazanych zostało w użytkowanie wieczyste, stanowią one tereny kolei.

Największą powierzchnię w mieście zajmują użytki rolne (77,5%), z których prawie 90% to grunty orne i 4,2% to tereny rolne zabudowane. Ponad 95% gruntów ornych należy do osób prywatnych, choć pewna ich część (4%) jest własnością gminy. Spośród terenów zabudowanych, zajmujących 5,35% powierzchni miasta, największy obszar stanowią tereny zajęte pod drogi (70,8%) oraz tereny mieszkaniowe (8,3%). Drogi gminne, powiatowe oraz krajowe obejmują łącznie 68 ha (odpowiednio: 38, 12 i 18 ha). Pozostałe formy użytkowania ziemi, tj. grunty pod wodami oraz nieużytki nie mają większego udziału w powierzchni miasta.

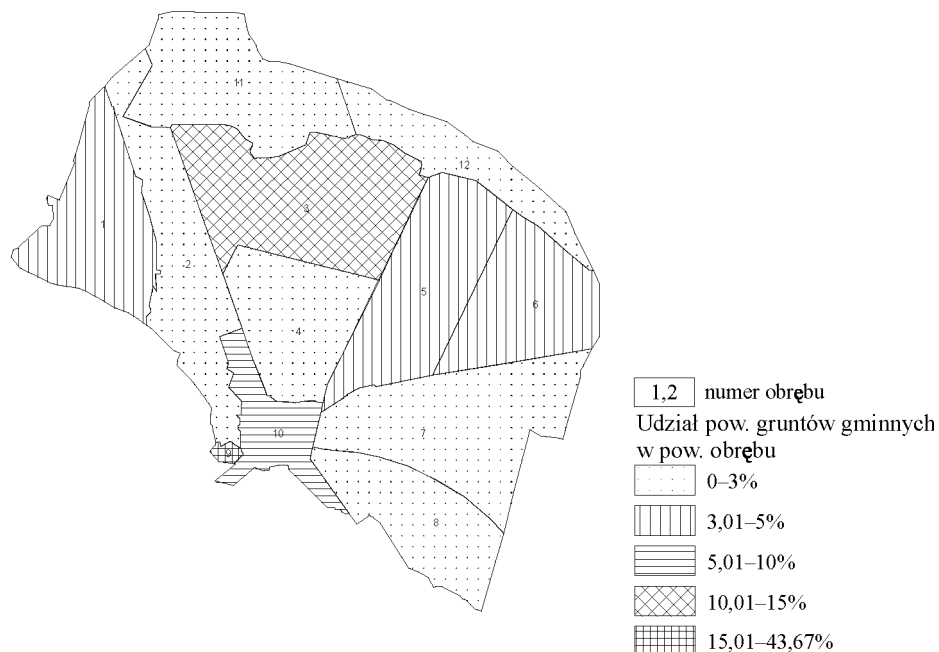
Struktura użytkowania gruntów komunalnych

Łączna powierzchnia gruntów komunalnych w Szadku, według stanu na 2 lutego 2009 r., wynosiła 102,6638 ha⁵, tj. 5,73% powierzchni gminy. Łącznie miasto Szadek posiadało 208 działek ewidencyjnych o średniej powierzchni 0,5 ha. Największe powierzchniowo działki położone są w obrębie IX (średnia powierzchnia działki wynosi 1,9714 ha), najmniejsze zaś w obrębie X – średnia powierzchnia działki to 0,1945 ha.

Największy udział gruntów komunalnych zanotowano na terenie najbardziej zurbanizowanym, tj. w centrum miasta (w obrębie IX wyniósł on 43,67%, w obrębie X – 14,99%) oraz w obrębie III, gdzie występuje duży udział gruntów rolnych należących do gminy.

⁵ Dane z ewidencji gruntów uzyskane z Urzędu Gminy i Miasta Szadek.

W siedmiu obrębach ewidencyjnych udział gruntów gminnych nie osiąga 5%, a w obrębie XI gmina w ogóle nie posiada gruntów. Występujący w tej części miasta las stanowi własność Skarbu Państwa. Rozkład przestrzenny procentowego udziału gruntów gminnych w powierzchni ewidencyjnej obrębów przedstawia ryc. 1.



Ryc. 1. Udział powierzchni gruntów gminnych w ogólnej powierzchni obrębu geodezyjnego (stan na 2009 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

W analizowanym okresie powierzchnia gruntów komunalnych zmniejszyła się nieznacznie, tj. o 2 ha. W grupie użytków rolnych gmina zmniejszyła o 4 ha obszar gruntów ornych, powiększyła natomiast o 2 ha zasób terenów zabudowanych (wśród nich nastąpił największy przyrost terenów zajętych pod drogi, zmniejszył się natomiast udział terenów mieszkaniowych oraz przemysłowych).

Zmiany powierzchni gruntów gminnych wynikają przede wszystkim z dokonanych przez gminę transakcji kupna-sprzedaży oraz w przypadku dróg z procesu komunalizacji. Miasto systematycznie sprzedaje grunty orne oraz grunty zabudowane (sprzedaż prawa własności lub użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu następuje m. in. równocześnie ze sprzedażą lokali z komunalnego zasobu mieszkaniowego). Duży wpływ na zmiany powierzchni

gruntów gminnych ma także proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Tablica 3. Struktura użytkowania gruntów gminnych w Szadku w latach 2005 i 2009

Forma użytkowania	2005		2009	
	ha	%	ha	%
Ogółem	104	100,0	102	100,0
Użytki rolne	58	55,8	54	52,9
Grunty orne	47	45,2	43	42,2
Łąki trwałe	3	2,9	3	2,9
Pastwiska trwałe	3	2,9	3	2,9
Grunty rolne zabudowane	4	3,8	4	3,9
Grunty pod rowami	1	1,0	1	1,0
Lasy	1	1,0	1	1,0
Tereny zabudowane	45	43,2	47	46,1
Tereny mieszkaniowe	3	2,9	1	1,0
Tereny przemysłowe	3	2,9	2	2,0
Inne tereny zabudowane	1	1,0	1	1,0
Zurbanizowane tereny niezabudowane	1	1,0	1	1,0
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	4	3,8	4	3,9
Drogi	33	31,7	38	37,2

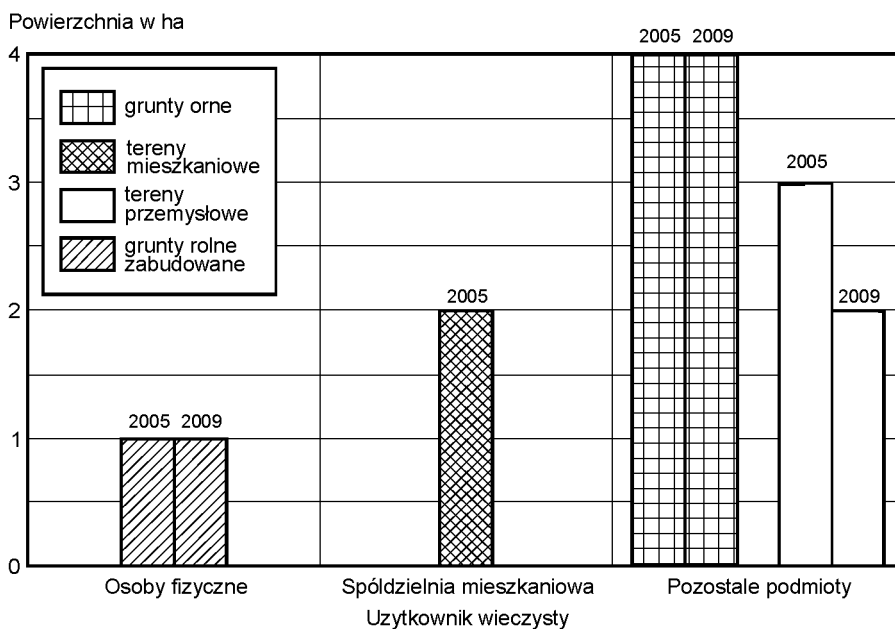
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.

Według stanu na styczeń 2009 r., grunty gminne oddane w użytkowanie wieczyste obejmowały 6,86% powierzchni gruntów gminy i 0,4% ogólnej powierzchni miasta. Struktura użytkowania została przedstawiona na ryc. 2. W stosunku do roku 2005 powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym zmniejszyła się o 3 ha (30%).

Ustawa z 29 lipca 2005 r.⁶, określająca zasady przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, umożliwiła gminom udzielanie bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia. Rada Gminy i Miasta

⁶ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, DzU 2005, nr 175, poz. 1459.

Szadek w trzech uchwałach⁷, odpowiednio do rodzaju nieruchomości, wyraziła zgodę na udzielenie bonifikat od opłaty za przekształcenie. W przypadku nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, oraz w stosunku do nieruchomości rolnych bonifikata ta wynosi 80%. Dla Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Szadku, która dokonała przekształcenia wszystkich swoich gruntów w 2007 r., Rada Gminy i Miasta uchwaliła bonifikatę od opłaty w wysokości 95%.



Ryc. 3. Struktura gruntów gminnych przekazanych w użytkowanie wieczyste w latach 2005–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli

⁷ Uchwała nr XII/83/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 24 sierpnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, Urząd Gminy i Miasta Szadek; Uchwała nr XIV/94/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych w prawo własności działek 147/2 i 147/4 zlokalizowanych przy ul. Wilanowskiej 14, 16, 18 i Warszawskiej 17, 19 w Szadku, Urząd Gminy i Miasta Szadek; Uchwała nr XV/104/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych w prawo własności nieruchomości, Urząd Gminy i Miasta Szadek.

W ramach gospodarki nieruchomościami gmina część swoich gruntów, przewidzianych do trwałego zagospodarowania w późniejszym okresie (głównie grunty rolne), przekazuje do czasowego wykorzystania innym podmiotom w formie dzierżawy. Jest to bardzo korzystna forma umowy dla obydwóch stron – dla gminy stanowi dodatkowe źródło dochodów (z tytułu podatku od nieruchomości oraz czynszu dzierżawnego) i nie powoduje uszczuplenia zasobów gruntów gminnych.

W 2009 r. gmina wydierżawiała osobom fizycznym i prawnym ok. 30% posiadanych terenów. Spośród 18 działek w dzierżawie 8 zlokalizowanych było w obrębie III. Trzy umowy dzierżawy podpisane zostały na czas nieokreślony, czas obowiązywania umów dotyczących pozostałych gruntów nie przekracza 4 lat.

Struktura nieruchomości budynkowych i lokalowych

Według stanu na 17 października 2008 r. gmina Szadek była właścicielem 61 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2103, 4 m². W 5 budynkach należących całkowicie do gminy znajdowało się 21 lokali o pow. 667,41 m², w 7 budynkach wspólnot mieszkaniowych 23 lokale o pow. 816,43 m², w 2 budynkach prywatnych 16 lokali o pow. 568,96 m² oraz w budynku szkolnym 1 lokal mieszkalny o pow. 50,6 m².

Tablica 4. Zasoby mieszkaniowe w Szadku według form własności (stan na 2007 r.)

Wyszczególnienie	Właściciel				Ogółem
	gmina	spółdzielnia mieszkaniowa	osoby fizyczne	inne podmioty	
Mieszkania	64	225	439	3	731
Izby	149	778	1 732	12	2 671
Średnia liczba izb w mieszkaniu	2,3	3,5	3,9	4	3,65
Powierzchnia użytkowa [m ²]	2 655	10 758	3 8745	197	52 355
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	41,48	47,8	88,3	65,7	71,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Regionalnych.

W 2007 r. mieszkaniowe zasoby komunalne stanowiły 8,75% wszystkich mieszkań w Szadku. Biorąc pod uwagę zarówno średnią liczbę izb w mieszka-

Do października 2008 r. gmina sprzedała 26 lokali mieszkalnych o powierzchni 926,22 m², znajdujących się obecnie w 7 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali następuje z równoczesną sprzedażą prawa własności lub użytkowania wieczystego ulamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z lokali. Zgodnie z *Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i miasta Szadek na lata 2009–2013*⁹, władze samorządowe planują sprzedać pozostałe 23 lokale znajdujące się w budynkach wspólnot. Ponadto zakłada się przekazanie prawowitym właścicielom 2 budynków mieszkalnych oraz rozbiórkę jednego z budynków z uwagi na zły stan techniczny. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców gmina planuje także wybudowanie na terenie miasta nowego budynku socjalnego, liczącego 20 mieszkań.

Polepszeniu stanu technicznego budynków, stanowiących zasób gminy, ma służyć zaplanowany na lata 2009–2013 remont 10 obiektów. Polegać one mają przede wszystkim na wykonaniu prac konserwacyjnych, bez konieczności wykwaterowywania mieszkańców. Remonty obejmą m. in.: naprawy dachów i kominów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie ścian i malowanie elewacji.

Na terenie Szadku, oprócz lokali mieszkalnych, gmina posiada również budynki oraz lokale użytkowe. Własnością gminy są m. in.: budynek szkoły podstawowej, przedszkola, przychodni miejskiej, ośrodka kultury oraz 3 budynki biurowe. W jej posiadaniu jest także 7 lokali użytkowych, znajdujących się w 6 budynkach, o łącznej powierzchni 236,69 m².

Administrowaniem lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy zajmuje się jednostka budżetowa Urzędu Gminy i Miasta Szadek – Zakład Gospodarki Komunalnej w Szadku. Zarządza on budynkami stanowiącymi w całości własność gminy, dwoma prywatnymi budynkami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi. Lokalem mieszkalnym, znajdującym się w budynku szkoły, zarządza dyrekcja tejże placówki.

W zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowych gmina posiada uprawnienia do samodzielnego określania przepisów regulujących zasady gospodarowania nim, np. ustala zasady wynajmowania lokali¹⁰, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów. W ramach zasad wynajmowania lokali określa m. in. warunki, jakie należy spełnić, aby ubiegać się o lokal komunalny, okres wynajmowania lokalu, warunki dokonywania

⁹ Uchwała nr XV/186/2008 Rady Gminy i Miasta Szadek z dn. 26 listopada 2008 r. *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Szadek na lata 2009–2013*, Urząd Gminy i Miasta Szadek.

¹⁰ Uchwała nr XXI/156/2008 Rady Gminy i Miasta Szadek z dn. 23 czerwca 2008 r. w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szadek*, Urząd Gminy i Miasta Szadek.

zmiany i zamiany lokali mieszkalnych oraz organy sprawujące kontrolę nad prawidłowym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. W zakresie polityki czynszowej gmina ustala rodzaje czynszów, wysokość stawki czynszu oraz dodatkowe koszty najmu.

Podsumowanie

Na podstawie dokonanej charakterystyki nieruchomości komunalnych stwierdzić można, iż w latach 2005–2009 struktura własnościowa oraz użytkowania gruntów w Szadku nie uległa większym zmianom. Jedyne zmiany dotyczyły przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz prywatyzacji lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, natomiast komunalizacja obejmowała przede wszystkim grunty pod drogami. Należy zauważyć, iż podejmowane przez władze samorządowe działania miały na celu uporządkowanie struktury własności. Gmina utrzymuje zasób gruntów służących zaspokajaniu potrzeb ogółu mieszkańców, stopniowo zmniejsza natomiast udział posiadanych gruntów ornych.

W zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym, gmina realizuje program ukierunkowany na dalszą prywatyzację lokali mieszkalnych. Polityka gminy zakłada również utrzymanie w odpowiednim stanie technicznym budynków komunalnych (planowane przeprowadzenie prac konserwacyjno-remontowych) oraz polepszenie sytuacji w zakresie mieszkań socjalnych (planowana budowa nowego budynku mieszkalnego).

Bibliografia

- Gospodarka nieruchomościami gminy. Gospodarka przestrzenna gmin*, t. 8, Kraków 1995.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, DzU 2001, nr 38, poz. 454.
- Uchwała nr XII/83/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 24 sierpnia 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności*, Urząd Gminy i Miasta Szadek.
- Uchwała nr XIV/94/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości mieszkaniowych w prawo własności działek 147/2 i 147/4 zlokalizowanych przy ul. Wilanowskiej 14, 16, 18 i Warszawskiej 17, 19 w Szadku*, Urząd Gminy i Miasta Szadek.
- Uchwała nr XV/104/2007 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 23 listopada 2007 roku w sprawie zgody na udzielenie bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych w prawo własności nieruchomości*, Urząd Gminy i Miasta Szadek.

- Uchwała nr IX/94/03 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 16 października 2003 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych, Urząd Gminy i Miasta Szadek.*
- Uchwała nr VII/42/95 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 9 lutego 1995 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne na terenie m. Szadek oraz ustalenia ceny sprzedaży 1 m² powierzchni, Urząd Gminy i Miasta Szadek.*
- Uchwała nr XXI/211/2004 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 3 grudnia 2004 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych położonych w Szadku przy ul. Widawskiej 26, Urząd Gminy i Miasta Szadek.*
- Uchwała nr XV/186/2008 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 26 listopada 2008 roku. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Szadek na lata 2009–2013, Urząd Gminy i Miasta Szadek.*
- Uchwała nr XXI/156/2008 Rady Gminy i Miasta Szadek z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szadek, Urząd Gminy i Miasta Szadek.*
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, DzU 1964 r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.*
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, DzU 2001, nr 142, poz. 1591 z późn. zm.*
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.*
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, DzU 2005, nr 175, poz. 1459.*

MUNICIPAL PROPERTY AS AN ELEMENT OF THE BUILT ENVIRONMENT OF THE TOWN OF SZADEK

Summary

Under the Act on local government of 8 March 1990 communes gained legal personality and financial autonomy. To be able to provide for the needs of local communities, communes obtained considerable property, mainly real estate. Municipal real property, which consists of land and buildings, is an important factor in the development of communes. In Szadek, communal land constitutes 5.7% of the town's area, and municipal flats make up 8.75% of all flats. Municipal estate should be used primarily for public purposes and for providing for local housing need. Other uses include undertakings serving commune development and organized investment activity. In addition, municipal real property trading is an important source of local government income.

Tablica 2. Struktura użytkowa gruntów w Szadku, według grup własności w latach 2005 i 2009

Właściciel	Numer grupy rejestrowej	Lata	Sposób użytkowania (w ha)				
			użytki rolne	grunty leśne i zadrzewione	grunty zabudowane i zurbanizowane	grunty pod wodami	nieużytki
Skarb Państwa	1	2005	1	282	18	2	-
		2009	1	282	18	2	-
Skarb Państwa (przekazane w użytkowanie wieczyste)	2	2005	-	-	9	-	-
		2009	-	-	9	-	-
Gmina Miasto Szadek	4	2005	57	1	40	-	-
		2009	49	1	45	-	-
Gmina Miasto Szadek (przekazane w użytkowanie wieczyste)	5	2005	5	-	5	-	-
		2009	5	-	2	-	-
Osoby fizyczne	7	2005	1 321	21	6	-	1
		2009	1 326	21	7	-	1
Spółdzielnie	8	2005	2	-	1	-	-
		2009	-	-	2	-	-
Kościół	9	2005	7	-	-	-	-
		2009	5	-	-	-	-
Powiat	11	2005	-	-	17	-	-
		2009	-	-	12	-	-
Pozostałe	15	2005	-	-	-	-	-
		2009	4	-	1	-	-
Łącznie		2005	1 389	304	96	2	1
		2009	1 390	304	96	2	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli.