

BURMISTRZ
MIASTA ŻARY

Zarządzenie Burmistrza Miasta Żary

Nr WA.0070.207.2017.....

z dnia25.07..... 2017 r.

w sprawie „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017-2019”.

Na podstawie art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017r. i poz. 820) zarządzam co następuje :

§1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017-2019” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury i zasobów Komunalnych będzie przedstawiał roczne raporty z realizacji „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017-2019” do dnia 31 maja każdego roku.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. BURMISTRZA

Olaf Napiórkowski
Z-ca BURMISTRZA

M. Bak
Małgorzata Bak
Adwokat
24.07.2017

Załącznik nr 1 ^{16A.0050.}
do Zarządzenia Nr. ~~201~~ /2017
Burmistrza Miasta Żary
z dnia.....~~20~~...~~0~~... 2017 r

„Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017- 2020”.

Wymóg opracowania niniejszego Planu wynika z art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r poz.2147) i został zawarty w „Programie rozwoju Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2016-2025”.

Zgodnie z zapisami programu rozwoju Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2016-2025 planowane są cele szczególne między innymi:

1. Rewitalizacja społeczna infrastruktura obszarów kryzysowych i wsparcie rozwoju mieszkalnictwa,
2. Osiągnięcie wysokiej konkurencyjności gospodarczej miasta w skali kraju.

Opis kierunków działań:

1. Uaktywnienie nowych przestrzeni pod względem infrastrukturalnym pod potrzeby inwestorów tworzących nowe miejsca pracy,
2. Budowa infrastruktury na terenach wyznaczonych pod nowe inwestycje mieszkaniowe i usługowe,
3. Wspieranie inicjatyw lokalnych przedsiębiorców w zakresie promocji i rozwoju działalności gospodarczej na terenie miasta Żary,
4. Wsparcie infrastruktury niezbędnej do utrzymania wysokiego poziomu inwestycji w Żarach.

DIAGNOZA

Wykorzystanie zasobu- gospodarowanie nieruchomościami Gminy Żary o statusie miejskim oznacza korzystanie, zarządzanie i dysponowanie nieruchomościami w oparciu o prawne formy przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r kodeks cywilny.

Do prawnych form gospodarowania nieruchomościami należą:

1. Czynności rozporządzające:
 - sprzedaż,
 - darowizna,
 - zamiana.
 - wniesienie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki,
 - wyposażenie w nieruchomości samorządowych osób prawnych i fundacji,
2. oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

3. obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi:
 - użytkowaniem,
 - hipoteką,
 - służebnością,
4. oddawanie nieruchomości do korzystania na zasadzie umów:
 - dzierżawy,
 - najmu,
 - użyczenia,
5. oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
6. nabywanie nieruchomości do zasobu gruntów komunalnych.

Od 1990 r. prowadzone są procesy regulacyjne w zakresie przekształcania mienia Skarbu Państwa, dzięki którym gmina została wyposażona w majątek, którym może gospodarować.

W wyniku ww. procesów następuje zmniejszenie powierzchni gruntów Skarbu Państwa a wzrasta powierzchnia gruntów Gminy Żary o statusie miejskim.

Od dnia wejścia w życie ustawy przepisy wprowadzające ustawę o *samorządzie terytorialnym* i ustawę o *pracownikach samorządowych* z dnia 27 maja 1990 r. procesem komunalizacji objęto:

- 4.270 działek o łącznej powierzchni 1.054,6 ha, co stanowi około 31,7% powierzchni miasta Żary,

W wyniku procesów komunalizacyjnych w kolejnych latach majątek Gminy Żary o statusie miejskim ulegał zwiększeniu.

W szczególności przejęto na mienie komunalne:

w 1993 r.

- ZDK „Antisol” w Kunicach,
- budynek po byłym przedszkolu w Kunicach,
- budynki przy ul. Czerwonego Krzyża po Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian w Grabiku,
- budynki mieszkalne oraz hotel po Zakładach Płyt Wiórowych w Żarach,
- odlewnię, budynek mieszkalny oraz hotel „Spomaszu”

w 1994 r.

- żłobek i przedszkole przy ul. Okrzei po ZTD „Dekora”,
- budynki mieszkalne przy ul. Pocztowej, 1 Maja, Szymanowskiego,, Wieniawskiego po ZTD „Dekora”

w 1995 r.

- działkę nr 744 o pow. 3,3456 ha przy ul. Piastowskiej po Przedsiębiorstwie Samochodowym „Prexam” w Zielonej Górze,
- budynki mieszkalne przy ul. Mieszka I, Pszennej i Grunwaldzkiej po ZOZ Żary

w 1996 r.

- obiekty przemysłowe przy ul. Szpitalnej 9 po byłym „Transbudzie”, działka nr 357-oczyszczalnię ścieków w Kunicach, działka nr 448/1

w 2003 r.

- tereny powojkowe przy ul. Żagańskiej,
- tereny przy ul. Pionierów w Żarach- Kunice
(zasoby gruntów powiększyły się o 107,7 ha)

w 2006 r.

- tereny rolne o pow. 73,6 ha,

- Gmina Żary o statusie miejskim nabyła w 2008 r budynek wielorodzinny położony przy ul. Ludowej 72 w Żarach, w którym utworzono 21 lokali socjalnych,
- Gmina Żary o statusie miejskim postanowieniem Sądu Rejonowego w Żarach z dnia 28 grudnia 2008 r nabyła w spadku budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Pszennej 3b w Żarach,
- Gmina Żary o statusie miejskim nabyła w 2016 r grunty- drogi o pow.2,72ha,
- Gmina Żary o statusie miejskim postanowieniem Sądu Rejonowego w Żarach z dnia 17 maja 2016 r nabyła w spadku lokal mieszkalny przy ul. Wieniawskiego 73/1 w Żarach,
- Zasoby nieruchomości stanowiące własność gminy- stan na 31 grudnia 2016 r.
 - budynki – 447
 - mieszkania- 1 899
 - użytkowe – 86
 - garaże - 39

PROGNOZA

Udostępnienie nieruchomości zasobu oraz nabywanie nieruchomości do zasobu

• W dniu 22 stycznia 1993 r. Rada Miejska w Żarach podjęła Uchwałę nr XXXII/2/93 w sprawie zasad zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych uchwała wprowadziła stosowanie szeregu bonifikat (od 7% do 80%).Wysokość bonifikaty uzależniona jest między innymi od formy płatności (gotówka, raty) oraz roku budowy nieruchomości.

Burmistrz Miasta Żary powołał w lipcu 1993 r. komisję do przeprowadzenia weryfikacji budynków komunalnych, pod kątem ich sprzedaży.

Przełędem objęto 707 budynków, zawierających 5117 lokali mieszkalnych, zamieszkałych przez około 14950 osób, a także 223 lokale użytkowe.

Komisja zaproponowała podział budynków na trzy grupy.

W grupie pierwszej umieszczono wszystkie budynki, które winny być wyznaczone do sprzedaży w pierwszej kolejności.

Przede wszystkim małe domy mieszkalne oraz budynki o większej liczbie lokali, lecz posiadające charakter małych domów mieszkalnych.

W drugiej grupie umieszczono budynki, które należy sprzedać w drugiej kolejności, w miarę napływu wniosków lub zaistnienia sytuacji umożliwiających ich sprzedaż.

Są to budynki wymagające połączenia lokali (wspólne przedpokoje, WC, itp.) wymagające opracowania szczegółowych planów zagospodarowania kwartałów budowlanych (przybudówki, oficyny, pomieszczenia gospodarcze), budynki o niskim standardzie.

W grupie trzeciej, umieszczono budynki, których nie należy sprzedawać, ze względu na niezgodność z planami zagospodarowania przestrzennego (poszerzenia dróg, wyburzenia) oraz budynki które należy pozostawić w zasobach komunalnych.

W sprawach zasad zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata Rada Miejska w Żarach podejmowała kolejne uchwały:

- uchwałę nr VII/2/95 z dnia 1 lutego 1995 r.,
- uchwałę nr XVII/9/96 z dnia 14 lutego 1995 r.,
- uchwałę nr XXXIV/3/98 z dnia 5 lutego 1995 r.,
- uchwałę nr XVIII/29/00 z dnia 21 czerwca 2000 r.,
- uchwałę nr XV/22/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r.,
- uchwałę nr XX/72/04 z dnia 18 listopada 2004 r.

Kolejne uchwały jak ich zmiany dotyczyły w szczególności dostosowania do obowiązujących przepisów, wprowadzenia większych bonifikat i udogodnień w zakresie nabywania nieruchomości.

Podjęte przez Radę Miejska ww. uchwały stworzyły dogodne warunki do prywatyzacji mienia komunalnego.

Lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie (działki przynależnej) najemca może kupić za **20%** rzeczywistej wartości przy wpłacie jednorazowej, za **25%** rzeczywistej wartości w systemie ratalnej

Lokal użytkowy najemca może kupić bez potrzeby zapłaty pełnej kwoty (pierwsza rata wynosi **25 %** wartości).

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2006 r, obecnie w sprawie udzielania wszelkich bonifikat przy zakupie nieruchomości od Gminy Żary o statusie miejskim podejmowane są uchwały Rady Miejskiej indywidualnie dla każdego.

- Natomiast Uchwała nr XII/109/15 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 30 października 2015r.r. w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne miasta Żary, upoważnia Burmistrza Miasta Żary do wykonywania wszelkich czynności związanych z obrotem nieruchomościami,

- Uchwała Nr V/8/15 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 27 lutego 2015r w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim, oddanych gminnym jednostkom organizacyjnym w trwałą zarząd,

- Uchwała Nr XXXIV/124/13 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 30 grudnia 2013 r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim,

która określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim, służących zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,

- Ważnym elementem w zakresie polityki przestrzennej Gminy Żary o statusie miejskim jest kształtowanie i ukierunkowanie lokalnej gospodarki nieruchomościami. Aktualnie, głównym problemem utrudniającym realizację polityki przestrzennej miasta Żary jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta.

Udział powierzchni gminy objętej planami miejscowymi (aktualnymi) wynosi obecnie 26,84%.

Dla terenów nie objętych aktualnymi planami w zastępstwie wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Gmina Żary o statusie miejskim posiada aktualne:

- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żary”
- „Program Rozwoju Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2016-2023”
- Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2017-2022

Nieruchomości zbędne dla realizacji zadań własnych gminy, które mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, po opracowaniu dokumentacji geodezyjno-prawnej, oferowane są do zbycia w drodze przetargu.

1. Pierwokup i nabycie nieruchomości do zasobu Gminy Żary o statusie miejskim.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	0	0	0	0
Liczba działek	0	0	0	0
Powierzchnia w ha	0	0	0	0
Łączna wydatkowana kwota zł	0	0	0	0

2. Nabywanie nieruchomości do zasobu Gminy Żary o statusie miejskim w trybie zamiany.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	1	2	1	0
Liczba działek pozyskanych	1	2	1	0
Liczba działek oddanych	1	2	1	0
Powierzchni pozyskana w ha	0,0108	0,5	0,5	0,5
Powierzchni oddana w ha	0,0351	1,332	0,5	0,5

3. Sprzedaż działek Gminy Żary o statusie miejskim.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	11	10	10	10
Liczba działek	11	10	10	10
Powierzchnia w ha	12,356	11,00	11,00	11,00
Łączna uzyskana kwota w zł.	625.150	500.000	500.000	500.000

4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy żary o statusie miejskim oddane w użytkowanie wieczyste.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	0	0	0	0
Liczba działek	0	0	0	0
Powierzchnia w ha	0	0	0	0
Łączna uzyskana kwota w zł.	0	0	0	0

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim.

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali	88	70	70	70
Łączna uzyskana kwota w zł. wraz z udziałem w gruncie pod budynkami	2.548.856	2.100.000	2.100.000	2.100.000

6. Sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim.

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali	4	5	3	3
Łączna uzyskana kwota w zł. wraz z udziałem w gruncie pod budynkami	136434	1000.000	50.000	50.000

7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żary o statusie miejskim oddane w użytkowanie.

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2016	2017	2018	2019
Liczba umów	0	0	0	0
Liczba działek	0	0	0	0
Powierzchnia w ha	0	0	0	0
Łączna uzyskana kwota w zł.	0	0	0	0

8. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żary o statusie miejskim oddane w dzierżawę.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba zawartych w danym roku umów (nowe umowy lub aneksy do dotychczasowych)	284	220	280	350
Powierzchnia objęta powyższymi umowami w ha	41,0	40,0	41,00	41,50
Powierzchnia objęta wszystkimi trwającymi w dniu 31 grudnia 2016r. umowami w ha	90,0	88,00	89,00	90,00
Dochód z tytułu wszystkich trwających w danym roku umów w zł.	474.000	432.000	430.000	450.000

9. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żary o statusie miejskim oddane w użyczenie lub trwały zarząd.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba umów i decyzji	0	4	1	1
Liczba działek	0	4	1	1
Powierzchnia w ha	0	4,8847	1,00	1,00

10. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba decyzji	11	22	22	22
Liczba działek	12	22	22	22
Powierzchnia w ha	4,4139	2,00	2,00	2,00
Łączna uzyskana kwota w zł.	64.556,50	25.000,00	25.000,00	25.000,00

11. Pozyskanie dochodu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, użytkowanie i trwałe zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Liczba płatników na dzień 31.12.2016 r.	21	18	18	18
Łączna uzyskana kwota	97.795,10	102.095,10	242.095,10	242.095,10

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem do zasobu

Przygotowanie terenów stanowiących własność Gminy Żary o statusie miejskim do zbycia wymaga ponoszenia przez gminę szeregu wydatków finansowych.

W szczególności wydatki dotyczą:

- podziałów geodezyjnych,
- wykonania wycen nieruchomości,
- opłat sądowych i notarialnych,
- ogłoszeń w prasie,

- sporządzenia planów zagospodarowania,
- wykonania infrastruktury uzbrojenia (woda, kanalizacja, oświetlenie, drogi itp.).

1. Wydatki ponoszone na gospodarkę nieruchomościami.

Rok	Wykonanie	Prognoza		
	2016	2017	2018	2019
Łączna kwota wydatków w zł.				
w tym:				
Usługi geodezyjne	70.000,00	56.000,00	60.000,00	50.000,00
Sporządzanie planów zagospodarowania terenu	0	40.000,00	60.000,00	60.000,00
Wyceny nieruchomości	48.415,00	54.680,00	60.000,00	60.000,00
Opłaty sądowe	22.956,22	23.000,00	23.000,00	20.000,00

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

- Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu wieczystego użytkowania w Gminie Żary o statusie miejskim została przeprowadzona w roku 2016.
- Aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntów przeznaczonych pod działalność gospodarczą,
- Brak aktualizacji opłat użytkowania wieczystego w poprzednich latach spowodowany był stabilnością wartości cen gruntów, brakiem znacznych kwot finansowych w budżecie miasta koniecznych dla sporządzenia wycen nieruchomości.
- W związku ze znacznym przyrostem cen nieruchomości gruntowych na przełomie roku 2007/2008 w 2008 roku gmina przystąpiła do sukcesywnego aktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2016	2017	2018	2019
Liczba działek	12	30	40	50
Powierzchnia w ha	3,0862	8,00	10,00	13,00
Łączna uzyskana kwota w zł.	55.410,03	70.000,00	93.000	116.000

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu.

	Wykonanie	Prognoza		
Rok	2016	2017	2018	2019
Liczba działek	1	5	16	8
Powierzchnia w ha	0,1353	1,121	16,2913	3,6038
Łączna uzyskana kwota w zł.	540,00	4.300,00	140.000,00	0,00

Program gospodarowania nieruchomości zasobu.

Cele.

Gospodarowanie nieruchomościami pozostaje w ścisłym związku z ogólną strategią rozwoju miasta Żary. Samorząd może oddziaływać zarówno na aktualne jak i na przyszłe wykorzystanie nieruchomości na określone cele np.: mieszkaniowe, przemysłowe, realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, handlowo-usługowej, rekreacyjnej. Dotyczy to przede wszystkim gruntów komunalnych, a pośrednio zakres oddziaływania obejmuje inne grunty.

Do najważniejszych celów planu wykorzystania nieruchomości zasobu Gminy Żary o statusie miejskim należy:

- zapewnienie stałych dochodów Gminy Żary o statusie miejskim poprzez racjonalne gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi,
- powiększanie zasobu gruntów komunalnych,
- uporządkowanie struktury przestrzenno – własnościowej,
- uregulowanie stanów prawnych nieruchomości komunalnych,
- realizacja roszczeń właścicieli nieruchomości przejętych przez gminę (np. pod drogi).

W tym zakresie w najbliższych latach będą realizowane następujące zadania:

1. Powiększenie terenów miasta objętego planami zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego terenów:

- centralnej części miasta (strefa zabytkowa),
- przy ul. Serbskiej i obwodnicy w kierunku Przewozu,
- osiedla Muzyków od ul. Wapiennej (były lotnisko).

2. Wykonanie uzbrojenia terenów inwestycyjnych (były lotnisko) sukcesywnie w zależności od potrzeb inwestorów (drogi, kanalizacja i sieć wodociągowa).

3. Wykonanie uzbrojenia terenów powojkowych pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Żagańskiej (sukcesywnie od potrzeb począwszy od 2012 roku).

4. Wykonanie uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe ul. Leśna – ul. Komuny Paryskiej (sukcesywnie od potrzeb począwszy od 2012 roku).

5. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste – obręby 1, 2, 3, 6 i 7 w latach 2011, 2012 i 2013,2016

Plan wykorzystania nieruchomości zasobu Gminy Żary o statusie miejskim przyczyni się do:

- racjonalnego wykorzystania gruntów gminnych,
- wzrostu stabilizacji mieszkaniowej,
- rozwoju inwestycji strategicznych,
- zwiększenia dynamiki i rozwoju gospodarczego miasta,
- likwidacji istniejących konfliktów,
- ochrony terenów zielonych,

- zagwarantowania miejsc pracy dla małych i średnich firm.

Realizacja powyższych celów planu wpłynie na racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości komunalnych a w konsekwencji na proces prawidłowego kształtowania warunków przestrzennych dla rozwoju gospodarki z zachowaniem zrównoważonego rozwoju miasta Żary i ładu przestrzennego.

- Istotną rolę odgrywają podejmowane działania dotyczące przygotowania nowych terenów inwestycyjnych a w konsekwencji przygotowywanie nieruchomości do zbycia. W ramach racjonalnej gospodarki nieruchomościami celowe jest zbywanie gruntów zbędnych dla gminy tj. o małej powierzchni oraz o nieregularnych kształtach uniemożliwiających samodzielny zabudowę.

Szczególnym problemem pozostaje rozwiązanie sprawy zbywania budynków, w których pozostał do sprzedaży 1 lokal mieszkalny. Na dzień 31.12.2016 r. budynków w których pozostało po 1 lokalu komunalnym było 97 mieszkalnych i 10 budynków z lokalami użytkowymi.

Ponadto trudnym problemem do rozwiązania pozostaje sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste, oddanie w dzierżawę tzw. działek przydomowych dla budynków, które wcześniej sprzedane były z działka „po obrysie”.

- W celu realizacji inwestycji miejskich w zakresie infrastruktury drogowej, terenów zielonych dokonywane będą w ramach środków budżetowych nabycia nieruchomości do zasobu komunalnego.

W szczególności dotyczy:

- poszerzenia dróg,
 - przejęcia dróg na terenie byłych koszar. Przyczyni się to do poprawy obsługi komunikacji.
- Realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie szerokiej prywatyzacji lokali komunalnych skutkuje wzrostem stabilizacji sytuacji bytowej mieszkańców. Powstał rynek nieruchomości; sprzedaże, zamiany, darowizny lokali.
- Tworzące się w wyniku uwłaszczenia lokali wspólnoty mieszkańców wykazują bardzo dużą aktywność gospodarczą poprzez dbałość o należące do nich mienie, jak również inicjując wiele ważnych przedsięwzięć m.in. w dziedzinie infrastruktury terenów mieszkaniowych.
- Powyższe działania świadczą o tym, iż proces uwłaszczania najemców lokali może stymulować rozwój samorządności lokalnej i wpływać na zainteresowanie życiem miasta Żary.
- Ponadto konsekwencją zbywania lokali użytkowych na rzecz najemców jest zagwarantowanie im dotychczasowych miejsc pracy a tym samym wzrost stabilizacji sytuacji życiowej oraz rozwój małej i średniej przedsiębiorczości.
 - Do poprawy sytuacji nie tylko mieszkaniowej przyczyni się również sprzedaż z bonifikatą prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych.

Działania te zlikwidują stan niepewności jaki od wielu lat sygnalizowany jest przez użytkowników wieczystych związany z istotą prawa użytkowania wieczystego oraz wyeliminuje konieczność ponoszenia wzrastających opłat z tego tytułu.

Realizacja niniejszego Programu zapewni racjonalne gospodarowanie mieniem stanowiącym własność Gminy Żary o statusie miejskim. Realizacja Programu wymaga jednak zapewnienia środków finansowych na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, uzbrojenia terenu pod przyszłe inwestycje, wykonania planów przestrzennych, poprawy stanu technicznego budynków, a więc przeznaczenia w przyszłych budżetach gminy z kwot uzyskanych z prowadzenia gospodarki nieruchomościami większych kwot finansowych na w/w cele.