

**ZARZĄDZENIE NR WA.0050.239.2022**  
**BURMISTRZA MIASTA ŻARY**

z dnia 6 października 2022 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim  
na lata 2021-2023.**

Na podstawie art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899 i 815), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2021-2023” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. Burmistrza  
Z-ca Burmistrza

/-/ **Patryk Faliński**

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
GMINY ŻARY O STATUSIE MIEJSKIM  
na lata 2021-2023**

**1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu oraz zasób Gminy Żary o statusie miejskim.**

Podstawę prawną sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowi art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)

Zgodnie z art. 24 ust.1 w/w ustawy 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. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Żary.

**2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości.**

Gospodarowanie zasobem nieruchomości obejmuje w szczególności:

- a) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- b) zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- c) sporządzanie planu wykorzystania zasobu,
- d) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- e) wykonanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- f) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości do zasobu,
- g) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- h) podejmowanie 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 założenie Księgi Wieczystej i wpis w Księgach.

Mienie Gminy Żary o statusie miejskim

- 1) Do mienia gminnego należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Żary o statusie miejskim a także pozostające w użytkowaniu wieczystym Gminy, które obejmują:

Lp.	Grunty stanowiące własność Gminy Żary o statusie miejskim, stan na dzień 31.12.2020 r.		
1	Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminnych	1.017,90 ha, w tym	
		Grunty oddane w trwały zarząd	35,79ha
		Pozostałe	982,11ha
2	Grunty stanowiące własność gminy, stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego	122,14 ha, w tym	
		Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	70,05 ha
		Pozostałe	52,09ha
POWIERZCHNIA ŁĄCZNA		1.140,04 ha	

- 2) Gminny zasób mieszkaniowy tworzą budynki mieszkalne, będące własnością Gminy oraz lokale mieszkaniowe w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy oraz osób fizycznych.

Zestawienie nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej oraz garaży wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Żary o statusie miejskim wg. stanu na dzień 31.12.2020 r.				
	Podział	Liczba lokali	Pow. użytkowa	Ilość budynków
GMINA	Mieszkalne	605	25 541,68	97
	Socjalne	217	7 230,89	
	Tymczasowe	4	95,36	
	Mieszkalne jw.	8	346,24	
	<i>Razem mieszkalne</i>	834	33 214,17	
	Użytkowe	30	2 025,66	
	Garaże	17	295,25	
	<i>Razem użytkowe</i>	47	2 320,91	
	Ogółem Gmina	881	36 535,08	
	GMINA WE WPÓLNOŚCI	Mieszkalne	850	
Socjalne		5	156,95	
Tymczasowe		1	29,30	
Mieszkalne jw.		2	132,40	
<i>Razem mieszkalne</i>		858	40 344,44	
Użytkowe		56	2 493,74	
Garaże		15	302,30	
<i>Razem użytkowe</i>		71	2 796,04	
Ogółem Gmina	929	43 140,48		
<b>OGÓŁEM MIESZKALNE</b>		<b>1692</b>	<b>73 558,61</b>	
<b>OGÓŁEM UŻYTKOWE</b>		<b>86</b>	<b>4 519,40</b>	
<b>OGÓŁEM GARAŻE</b>		<b>32</b>	<b>597,55</b>	
<b>OGÓŁEM ZASOBY</b>		<b>1810</b>	<b>78 675,56</b>	

### 3. Prognoza dotycząca wykorzystania nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim.

#### a) Zbywanie nieruchomości

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wykorzystane na cele rozwojowe i statutowe gminy. Udostępnienie nieruchomości zasobu następować będzie poprzez m. in. sprzedaż lub zamianę nieruchomości, najem, dzierżawę i użyczenie.

Sprzedaż nieruchomości odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem).

Nieruchomości gminne zbywane są w uzasadnionych przypadkach. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych.

Nieruchomości, które nie są zagospodarowane na cele inwestycyjne będą udostępniane na warunkach określonych w umowie dzierżawy lub użyczenia, natomiast nieruchomości gminne służące realizacji zadań własnych udostępniane będą jednostkom organizacyjnym Gminy w formie trwałego zarządu.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości realizowane będzie jedynie w wypadku wpłynięcia takich wniosków.

b) Nabywanie nieruchomości na rzecz Miasta w latach 2021-2023 będzie następowało przez:

- zakup;
- zamianę;
- komunalizację, gdzie przedmiotem postępowania jest przeniesienie własności nieruchomości Skarby Państwa na rzecz Gminy;
- na podstawie decyzji administracyjnych wydanych na podstawie: art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 12 ust.4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2013 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- inne czynności prawne, w szczególności: dziedziczenie, pierwokup.

Do gminnego zasobu będą nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych. Na powiększenie majątku gminnego wpływ mają również planowane inwestycje drogowe.

W latach 2021-2023 nabywanie nieruchomości realizowane będzie w ramach posiadanych środków finansowych zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata.

c) Pozostałe formy udostępniania nieruchomości:

- Dzierżawa

Program gospodarowania nieruchomościami gminnymi na lata 2021-2023 zakłada kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy. Umowy obejmować będą wyłącznie te nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na cele realizacji zadań gminy lub na sprzedaż. Prognozuje się, że w latach 2021-2023 wpływy do budżetu miasta Żary z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych będą kształtowały się na dotychczasowym poziomie.

- Trwały zarząd

W latach 2021-2023 zakłada się oddanie nieruchomości w trwały zarząd w zależności od zapotrzebowania zgłoszonego przez dyrektorów poszczególnych jednostek w postaci wniosków o ustanowienie trwałego zarządu.

#### **4. Wydatki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości**

W roku 2020 zostały zabezpieczone środki związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości na następujące wydatki:

- a) dokumentacja geodezyjna – 70.000,00 zł;
- b) wycena nieruchomości – 90.000,00 zł;
- c) inne (ogłoszenia, opłaty sądowe, opłaty notarialne) – 45.000,00 zł.

Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania niniejszego planu wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu będą się utrzymywać na poziomie wydatków z roku 2020.

#### **5. Dochody związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości**

W roku 2020 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiają się następująco:

a) opłaty roczne:

- opłaty za zarząd, użytkowanie i służebności – 131.452 zł;
- opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty roczne za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 182.166 zł;
- czynsze dzierżawne i najem – 852.474 zł;

b) sprzedaż nieruchomości – 2.861.481 zł (w roku 2021 - 6.844.089 zł);

c) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 284.738 zł.

W latach 2022-2023 planuje się uzyskać dochód na poziomie roku 2020 i będzie on uzależniony od intensywności procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze przetargu, w trybie bezprzetargowym, zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zawierania umów dzierżawy i najmu.

## **6. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

Gmina Żary o statusie miejskim gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Poziom dochódów ze sprzedaży mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju i cen kształtujących się na rynku nieruchomości. Niezależnie od tych warunków, kontynuowany będzie proces sprzedaży działek oraz dzierżawy mienia w celu zwiększenia dochodów Gminy lub przynajmniej utrzymania ich poziomu z lat poprzednich. W trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, prowadzona będzie sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców oraz działek na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości do nich przyległych. Przypadki takie dotyczą działek, które nie mogą zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W przypadkach, gdy takie grunty będą przylegać do kilku nieruchomości, organizowane będą przetargi ograniczone. Nie wyklucza się również obciążania nieruchomości gminnych odpłatnymi służebnościami gruntowymi lub służebnościami przesyłu. W latach 2021 - 2023 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy i użyczenia. W dalszym ciągu planuje się gospodarowanie nieruchomościami poprzez oddawanie w dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd oraz użytkowanie wieczyste. Przewiduje się również kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności administracyjnych i sądowych o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości poprzez komunalizację gruntów Skarbu Państwa.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań. W przypadku każdej nieruchomości gminnej, decyzje o sposobie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie.

Gminny zasób nieruchomości będzie wykorzystywany zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami wynikającymi z uchwał budżetowych na lata 2021-2023.