

ZARZĄDZENIE NR WA.0050.89.2024
BURMISTRZA MIASTA ŻARY

z dnia 23 kwietnia 2024 r.

w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2024-2026.

Na podstawie art. 25 ust. 1, ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344¹⁾ z póź. zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2024-2026” stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz

/-/ **Danuta Madej**

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

**PLAN WYKORZYSTANIA GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI
GMINY ŻARY O STATUSIE MIEJSKIM NA LATA 2024-2026**

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 2023 r. poz. 344 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:

Forma posiadania	Powierzchnia
Grunty będące w zasobie Gminy Żary o statusie miejskim, w tym:	785,89 ha
• grunty własne 100%	715,00 ha
• grunty we współwłasności	29,13 ha
• grunty oddane w trwały zarząd	35,68 ha
• grunty własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy Żary o statusie miejskim	6,08 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	572	24 371,52	89
	Socjalne	213	7 375,84	
	Tymczasowe	7	125,70	
	<i>Razem mieszkalne</i>	<i>792</i>	<i>31 873,06</i>	
	Użytkowe	36	2 902,77	
	Garaże	16	264,22	
	<i>Razem użytkowe</i>	<i>52</i>	<i>3 166,99</i>	
	Ogółem Gmina	844	35 040,05	
GMINA WE WPÓLNOŚCI	Mieszkalne	710	33 888,34	297
	Socjalne	5	210,50	
	Tymczasowe	1	29,30	
	<i>Razem mieszkalne</i>	<i>716</i>	<i>33 241,71</i>	
	Użytkowe	49	2 135,29	
	Garaże	15	348,00	
	<i>Razem użytkowe</i>	<i>64</i>	<i>2 483,29</i>	
	Ogółem Gmina	780	35 611,43	
OGÓŁEM MIESZKALNE		1508	65 001,20	
OGÓŁEM UŻYTKOWE		85	5 038,06	
OGÓŁEM GARAŻE		31	612,22	
OGÓŁEM ZASOBY		1624	70 651,48	

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 2024-2026 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 2024-2026 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 2024-2026 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 2024 - 2026 wpływy do budżetu miasta Żary z tytułu dzierżawy i najmu składników majątkowych będą kształtowały się na dotychczasowym poziomie.

- Trwały zarząd

W latach 2024 - 2026 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

Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu zostaną przeznaczone m.in. na:

- sporządzanie operatów szacunkowych;
- usługi geodezyjne związane z pracami geodezyjnymi dotyczącymi nieruchomości przeznaczonych do udostępniania i zbycia;
- zakup wypisów i wyrysów z rejestru gruntów;
- zamieszczanie ogłoszeń w prasie;
- opłaty sądowe i notarialne.

Na podstawie analizy lat poprzednich szacuje się, iż wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu (bez uwzględniania kosztów nabycia/zbycia nieruchomości) będą kształtowały się na poziomie ok. 90 000,00 zł rocznie.

5. Dochody związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości

W roku 2023 dochody z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przedstawiają się następująco:

a) opłaty roczne:

- opłaty za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 132 476 zł;
- opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty roczne za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 421 831 zł;
- czynsze dzierżawne i najem – 729 925 zł;

b) sprzedaż nieruchomości – 4 999 251 zł;

W latach 2024-2026 planuje się uzyskać dochód na poziomie roku 2023 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 dochodów 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 2024-2026 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 2024-2026.