

**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry
na lata 2024 – 2026**

Jelenia Góra, grudzień 2023 roku

I. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Stosownie do przepisu art. 25 ust. 2 wyżej cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 25 ust. 1).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) 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.

II. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości

Gminny zasób nieruchomości może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy, w tym na przedsięwzięcia inwestycyjne, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

Gminnym zasobem nieruchomości Miasta Jeleniej Góry gospodaruje Prezydent Miasta, w szczególności poprzez:

- ewidencjonowanie nieruchomości, zgodnie z katastrzem nieruchomości,
- zapewnienie wyceny nieruchomości zasobu,
- zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- naliczanie należności za udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz windykację należności za nieruchomości,
- wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- udostępnianie nieruchomości z zasobu,
- zbywanie i nabywanie nieruchomości do zasobu,
- obciążanie nieruchomości prawami rzeczowymi,
- dokonywanie podziałów nieruchomości,
- składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych oraz o wpis w księdze wieczystej,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady

niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

III. Zestawienie nieruchomości zasobu

Prezydent Miasta Jeleniej Góry gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości, do którego według stanu na dzień 31 października 2023 roku, należą tereny o łącznej powierzchni 2273,9509 ha, stanowiące 7350 działek położone w granicach Jeleniej Góry, będące własnością gminy Jelenia Góra, jak również grunty oddane w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 295,7508 ha, stanowiące 1179 działki.

Gmina Jelenia Góra posiada również w swoim zasobie 6 nieruchomości położonych poza granicami Miasta Jeleniej Góry, w tym:

- w gminie Stara Kamienica o powierzchni 0,0907 ha,
- w gminie Podgórzyn o powierzchni 0,1000 ha,
- w gminie Mysłakowice o powierzchni 0,4500 ha,
- w gminie Krzepice o powierzchni 0,3473 ha (w udziale wynoszącym 8/16),
- w gminie Świerczów (miejscowość Miodary) o powierzchni 1,490 ha,
- w gminie Zwolen (miejscowość Barycz) o powierzchni 2,9726 ha (w udziale wynoszącym 3/80).

Wykaz nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry, według stanu na dzień 31 października 2023 roku, stanowi załącznik do niniejszego Planu.

W zasobie gminnym łącznie na dzień 31 października 2023 roku znajdowały się tereny o powierzchni 2569,7017 ha, z tego:

1. Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 295,7508 ha,
2. Powierzchnie gruntów będących w zasobie oddanych w trwały zarząd wynoszą 73,0807 ha,
3. Grunty będące w dzierżawie wynoszą 585,481 ha,
4. Grunty oddane w użyczenie wynoszą 5,7609 ha,
5. Grunty będące w użytkowaniu wieczystym gminy Jelenia Góra wynoszą 3,0549 ha.
6. Powierzchnie gruntów będących w zasobie gminy stanowią:
 - a) tereny mieszkaniowe o powierzchni 102,2353 ha,
 - b) tereny przemysłowe o powierzchni 9,4496 ha,
 - c) zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy o powierzchni 153,3417 ha
 - d) inne tereny zabudowane o powierzchni 103,117 ha,
 - e) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o powierzchni 148,4316 ha,
 - f) lasy o powierzchni 409,1114 ha,
 - g) grunty orne – o powierzchni 363,9767 ha,
 - h) łąki trwałe, pastwiska i sady o powierzchni 425,419 ha,
 - i) grunty rolne zabudowane o powierzchni 20,6049 ha,
 - j) drogi o powierzchni 379,4094 ha,
 - k) pozostałe tereny o powierzchni 158,8543 ha.

Należy wskazać, że zestawienie nieruchomości gminnych w niniejszym planie nie zawiera powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wskazanej w katastrze nieruchomości, gdyż zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1390 z późn. zm.) w katastrze

nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków) powierzchnia użytkowa budynku nie mieści się w katalogu danych ewidencyjnych dotyczących budynku.

IV. Prognoza

Prognoza dotycząca nabywania nieruchomości do zasobu

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry w latach 2024- 2026 może następować poprzez:

- 1) zakup, zamianę, darowiznę;
- 2) komunalizację – nabycie własności nieruchomości z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990r. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.);
- 3) nabywanie na podstawie decyzji administracyjnych – wydanych w sprawie nabywania gruntów m.in.: pod drogi, zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 z późn. zm.), na podstawie art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023r., poz. 162 z późn. zm.);
- 4) inne czynności prawne jak np. pierwokup, zasiedzenie.

Do gminnego zasobu mogą być nabywane nieruchomości służące realizacji zadań własnych oraz nieruchomości, które podlegają przejęciu z mocy prawa.

Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości gminnego zasobu

1. Zbycie nieruchomości

Zbywanie nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry następować może poprzez:

- sprzedaż w formie przetargu – nieograniczonego lub ograniczonego,
- sprzedaż w drodze bezprzetargowej.

Nieruchomości gminne mogą być zbywane zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, Studium Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej odbywać się będzie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Jeleniej Górze wyrażonej w uchwale. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy.

Wykaz nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży w latach 2024 - 2026, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Planu.

2. Oddanie w dzierżawę

Nieruchomości gminnego zasobu są udostępniane w formie dzierżawy na warunkach określonych każdorazowo w umowach. Przekazywanie przez Miasto gruntów pod dzierżawę następuje poprzez realizację wpływających wniosków, jak też poprzez oferowanie nieruchomości do dzierżawy. Miasto oddaje w dzierżawę nieruchomości gruntowe na cele: garażowe i do obsługi

garaży, rekreacyjne i ogrodowe, handlowo-usługowe, pod targowiska miejskie, parkingi, rolne i inne.

3. Oddanie w trwałe zarząd

Nieruchomości należące do zasobu mogą być również przekazywane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta w celu realizacji ich zadań statutowych. W latach 2024 – 2026 oddanie nieruchomości w trwałe zarząd będzie następowało w zależności od złożonych przez dyrektorów i kierowników jednostek organizacyjnych wniosków o przekazanie nieruchomości w takiej właśnie formie.

4. Użyczenie

Nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry oddawane są w użyczenie na rzecz jednostek organizacyjnych Miasta lub innych podmiotów na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, np. na rzecz klubów sportowych, straży pożarnej itp. W latach 2024 – 2026 oddanie nieruchomości w trwałe zarząd będzie następowało w zależności od złożonych wniosków o przekazanie nieruchomości w takiej właśnie formie.

Prognoza dotycząca poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Zestawienie wydatków z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w roku 2024 przedstawia się w następujący sposób:

wydatki bieżące, z tego:		813 400,00 zł
4300	Zakup usług pozostałych	644 400,00 zł
4390	Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii	15 000,00 zł
4430	Różne opłaty i składki	8 000,00 zł
4480	Podatek od nieruchomości	26 000,00 zł
4510	Opłaty na rzecz budżetu państwa	39 000,00 zł
4520	Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego	30 000,00 zł
4580	Pozostałe odsetki	1 000,00 zł
4610	Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego	50 000,00 zł
wydatki majątkowe, z tego:		260 000,00 zł
6060	Wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych	260 000,00 zł
wydatki ogółem		1 073 400,00 zł

W latach 2025 - 2026 roku przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na podobnym poziomie jak w latach poprzednich, w szczególności na poziomie roku 2024. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych wydatków jego realizacja możliwa będzie w przypadku przesunięcia środków na ww. zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

Prognoza wpływów osiągniętych z opłat

Zestawienie prognozowanych wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego

w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i służebności w roku 2024 przedstawia się w następujący sposób:

wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	3 240 000,00 zł
wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	500 000,00 zł
wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebności	200 000,00 zł

W latach 2025-2026 przewiduje się zbliżony poziom wpływów z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, służebności oraz z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wysokość wpływów uzależniona będzie między innymi od złożonych wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, jak również od zgłoszonych zamiarów wniesienia jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W latach 2024-2026 planuje się dokonać sukcesywnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy Jelenia Góra, jeżeli wartość tych nieruchomości ulegnie zmianie.

Niezależnie od powyższego nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Jeleniej Góry oddawane są w trwały zarząd samorządowym jednostkom organizacyjnym nieodpłatnie bądź odpłatnie. Nieodpłatny trwały zarząd sprawują np. jednostki oświatowe, zaś odpłatny trwały zarząd sprawują m.in. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej czy Straż Miejska.

V. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

Gospodarowanie zasobem nieruchomości gminy Jeleniej Góry odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Nieruchomości są wykorzystywane z zachowaniem zasad celowości i gospodarności, przy uwzględnieniu potrzeb społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych, racjonalnie pod względem ekonomicznym i efektywnie przy zachowaniu zasad jawności.

Program gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi do wydzierżawienia, wynajęcia i użyczenia obejmuje aktualne na okres jego obowiązywania umowy dzierżawy, najmu, użyczenia a także zakłada kontynuację dotychczasowych umów.

Nowe umowy zawierane będą na wniosek osób zainteresowanych wydzierżawieniem, wynajęciem lub oddaniem w użyczenie nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości, pod warunkiem, że nie zostały one przeznaczone na realizację zadań gminy lub na sprzedaż.

Również oddanie nieruchomości w trwały zarząd uzależnione jest od złożonych wniosków.

Ponadto, planuje się kontynuowanie trwających i podejmowanie nowych czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących własności i innych praw rzeczowych na nieruchomości oraz składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych.

W stosunku do każdej nieruchomości, rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą podejmowane indywidualnie, zgodnie z zasadą prawidłowego gospodarowania.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych, jak też ich oddanie w użytkowanie wieczyste, odbywać się będzie w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej (w ramach oferty Miasta, jak też realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem). Przedmiotem sprzedaży będą także komunalne lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej na rzecz ich dotychczasowych najemców, którzy złożą wnioski o sprzedaż tych lokali.

Nieruchomości gminne zbywane będą zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wiążącymi organ wykonawczy gminy założeniami.

Prezydent Miasta
Jeleniej Góry
Jerzy Łuźniak