

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2017-2019

Zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 t.j. z dnia 2016.12.23 ze 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.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany jest 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 w Jeleniej Górze gospodaruje Prezydent Miasta Jeleniej Góry

Plany wykorzystania zasobu, o których mowa w przytoczonej na wstępie ustawie, opracowuje się na okres 3 lat. Plany te zawierają w szczególności:

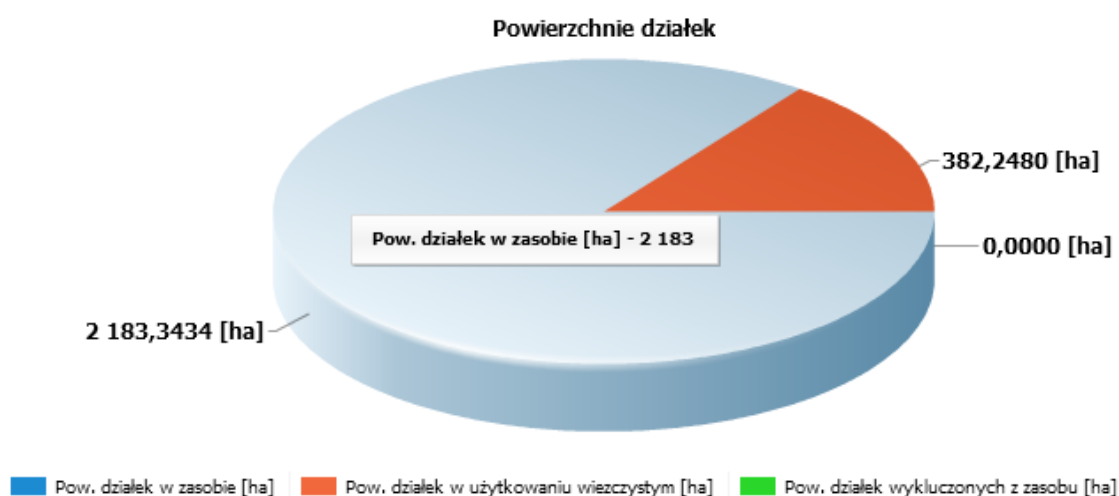
1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
2. prognozę dotyczącą:
 - a) udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości to opracowanie ogólne. Zauważyć należy, że forma i termin zagospodarowania poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zasobie podejmowane będą indywidualnie. Podstawą zagospodarowania nieruchomości w latach z przedziału 2017-2019 będą uchwały budżetowe opracowywane na dany rok a także inne akty prawa miejscowego opracowywane i wykorzystywane na potrzeby konkretnych przypadków.

I. Zestawienie powierzchni zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Powierzchnia nieruchomości zasobu (ha)	Powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (ha)
2183,3434	382,2480

Stan na 10.01.2017r



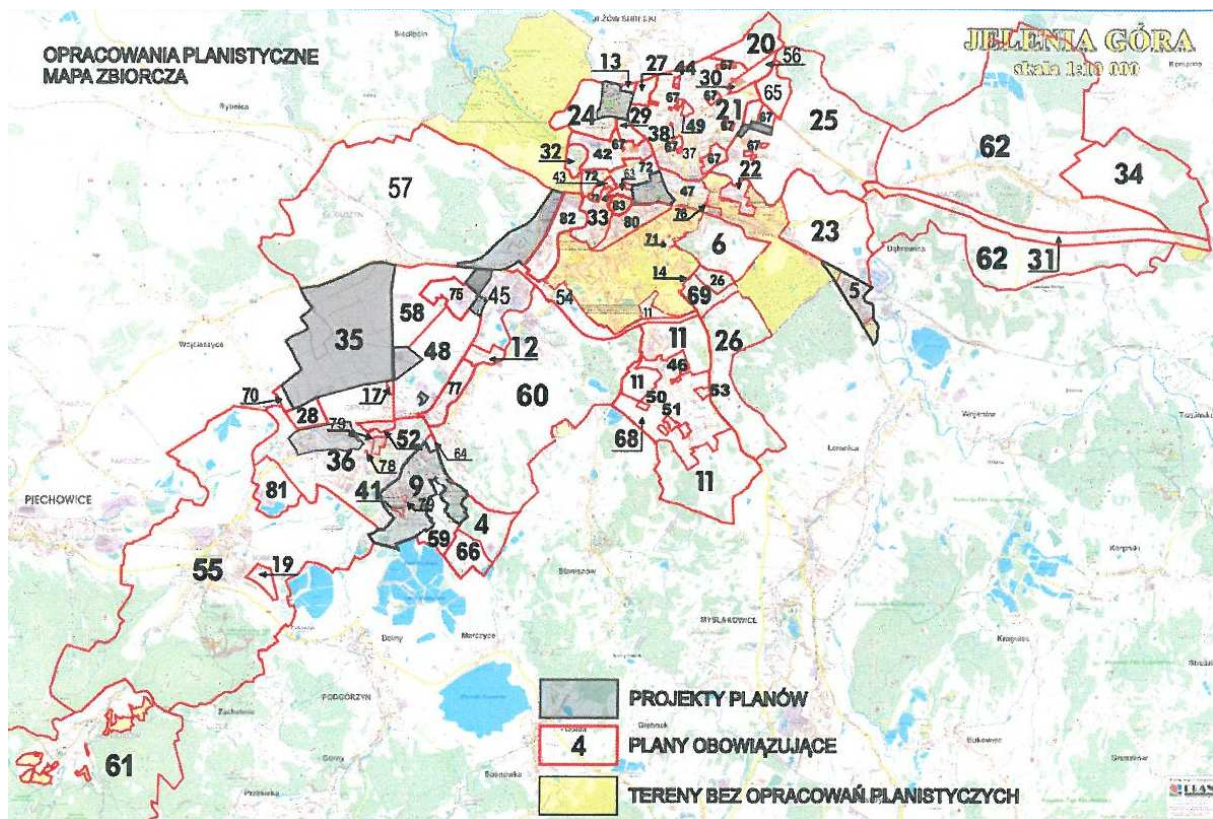
II. Prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu

Udostępnienie nieruchomości z zasobu realizowana jest poprzez m.in. sprzedaż, zamianę nieruchomości, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oddanie nieruchomości w trwałe zarząd, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę a także przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność.

Gmina Jelenia Góra prowadzi sprzedaż/oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste zarówno formie przetargowej jak i bezprzetargowej. Forma bezprzetargowa dotyczy głównie działek, które ze względu na swoje cechy charakterystyczne nie mogą stanowić odrębnych ofert inwestycyjnych lub samodzielnych działek budowlanych. Stąd też zbywane są wówczas na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (prywatnej) na wniosek strony zainteresowanej.

Zbywanie nieruchomości znajdujących się w zasobie następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które są aktami prawa miejscowego określającymi ład przestrzenny poprzez określenie warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

W latach 2017-2019 spodziewany jest wzrost zainteresowania nieruchomościami gminnymi z uwagi na systematycznie uchwalane plany zagospodarowania przestrzennego a także zmiany obowiązujących planów uwzględniające potrzeby inwestorów i lokalnej społeczności. Stopień pokrycia Miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego a także projekty planów na dzień 12.01.2017r. zawiera poniższa grafika.



Zachętą dla potencjalnych nabywców może być również fakt ciągłej rozbudowy miejskiego układu komunikacyjnego, uwzględniającego również potrzeby niezmotoryzowanej części społeczności (śluzy rowerowe, ścieżki rowerowe).

Spodziewany wzrost zainteresowania może jednak zostać zweryfikowany przez sytuację polityczną i gospodarczą kraju. Obserwowane w ostatnich dniach napięcie na scenie politycznej, przewidywane liczne zmiany legislacyjne to czynniki, które z pewnością nie sprzyjają stabilizacji krajowej gospodarki ani tym bardziej nie rokują dynamicznego jej rozwoju. Eksperci wskazują w 2017r na kilka czynników mających wpływ na kształtowanie rynku nieruchomości w 2017r: trudniejszy dostęp do kredytów mieszkaniowych (wysoki wkład własny), koniec użytkowania wieczystego, zmiany w prawie budowlanym (uproszczenie procedur) i start budów tanich mieszkań na wynajem z programu Mieszkanie+

Jeśli chodzi o nietrwałe formy udostępnienia nieruchomości zasobu to nie prognozuje się nagłego wzrostu zainteresowania tymi formami pozyskania tytułu do gruntu. Wyjątkiem mogą być dzierżawy na rzecz wspólnot mieszkaniowych, które to wspólnoty coraz częściej dostrzegają potrzebę posiadania terenu niezbędnego do obsługi budynku (zbytego niejednokrotnie „po obrysie”) a jednocześnie chcą zapewnić otoczeniu estetyczny wygląd i należyty stan urządzeń posadowionych na gruncie (urządzone place zabaw, skwery, „miejsca odpoczynku). Niejednokrotnie dzierżawa jest w takim wypadku wstępem do nabycia nieruchomości przez wspólnotę w trybie bezprzetargowym – na poprawę stanu zagospodarowania posiadanej nieruchomości.

W zakresie powierzchni gruntu oddawanego w trwałe zarząd, użytkowanie i użyczenie również nie zakłada się spektakularnych zmian. Wyjątkiem może tu być trwałe zarząd, który może zostać nadany Miejskiemu Zarządowi Dróg i Mostów w Jeleniej Górze w związku z realizacją publicznych ciągów komunikacyjnych w mieście.

W zakresie nabywania nieruchomości do zasobu przewiduje się ujawnianie przejścia nieruchomości z mocy prawa na rzecz Gminy w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Będą to działki przeznaczone w mpzp pod drogi publiczne. Dodatkowo planuje się pozyskanie gruntów do zasobu poprzez komunalizację działek Skarbu Państwa, które realizowana będzie zarówno z mocy prawa jak i na wniosek Gminy. Nie wyklucza się również pozyskania gruntów od prywatnych właścicieli celem uatrakcyjnienia miejskiej oferty inwestycyjnej poprzez łączenie nieruchomości w kompleksy działek do zabudowy mieszkaniowej czy usługowej lub przemysłowej. Nabywanie nieruchomości do zasobu

odbywać się również będzie w drodze zamian, które będą miały na celu m.in. ujednoczenie stosunków własnościowych na danym obszarze i zapewnienie ładu przestrzennego w celu gospodarowania nieruchomościami gminnymi w sposób racjonalny.

III. Prognoza wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Wydatki w 2017 roku szacowane są w następującej wysokości.

Wydatki ogółem	1 840 000
Wydatki bieżące, w tym:	1 340 000
Zakup energii (opłaty za zużycie energii w nieruchomościach dozorowanych)	12 000
Różne opłaty i składki (opłaty sądowe za wpisy i zmiany w księgach wieczystych)	20 000
Podatek od nieruchomości za nieruchomość przy ul. Żołnierskiej 96	5000
Pozostałe odsetki	20000
Opłaty na rzecz budżetu państwa (opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa a będących w użytkowaniu wieczystym Miasta Jeleniej Góry, odpisy z KW, KRS)	45000
Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego (zakup wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz zakup map)	45000
Koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego (koszty sądowe z powództwa Gminy przeciwko osobom fizycznym o rozwiązane umów użytkowania wieczystego z uwagi na niedotrzymanie terminów zagospodarowania gruntów, o wydanie nieruchomości oraz koszty egzekucji z nieruchomości prowadzone przez Komorników).	200000
Zakup usług remontowych (remonty nieruchomości będących własnością Miasta Jelenia Góra, a będących w administrowaniu innych, podległych jednostek)	3000
Zakup usług pozostałych w tym:	855000
- wycena nieruchomości (wycena lokali mieszkalnych i użytkowych, nieruchomości zbywanych w drodze przetargu oraz w drodze bezprzetargowej)	360000
- ogłoszenia w prasie, ogłoszenia emitowane w radiu lokalnym i na portalach informacyjnych	100000
- obsługa prawna Wydziału	65000
- usługi notarialne	10000

- inne usługi (dozór, monitoring i administrowanie obiektów, banery, zwrot kosztów poniesionych za operaty z tyt. przekształcenia prawa użytkowanie wieczystego w prawo własności, nabycie prawa użytkowania wieczystego),	300000
- inwentaryzacje	20000
Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii (świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokali mieszkalnych i użytkowych)	35000
Kary i odszkodowania wypłacane na rzecz osób fizycznych	100000
Wydatki majątkowe , w tym wydatki na zakupy inwestycyjne jednostek budżetowych (nabywanie gruntów do zasobu gminnego, zwroty nakładów)	500000

Na lata 2017-2019 przewiduje się zbliżony poziom wydatków budżetowych. Szczegółowy poziom wydatków określony zostanie jednak w uchwałach budżetowych opracowywanych na każdy rok z zadanego przedziału czasowego.

IV. Prognoza wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

W roku 2017 wpływy z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości szacowane są na 4 000 000 zł zaś z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i służebności na 100 000zł. W latach 2017-2019 przewiduje się zbliżony poziom dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Ewentualny wzrost dochodów gminy lub ich spadek zależny będzie głównie od koniunktury gospodarczej, popytu na nieruchomości, przyjętych przez organy państwa kierunków rozwoju i programów mających zachęcić nabywców do zakupu nieruchomości (dopłaty itp.). Wiele zależy również od polityki fiskalnej i monetarnej, która ma bezpośredni wpływ na kondycję finansową przedsiębiorców a przez to na ich możliwości inwestycyjne. Bez wątplenia na wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste będzie miał nowy kształt ustawy o przekształceniu prawa użytkowanie wieczystego nad którym pracują obecnie organy ustawodawcze.

V. Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

Gmina Jelenia Góra nie planuje aktualizować opłat z tytułu trwałego zarządu. Jeśli chodzi o aktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, to zakłada się aktualizację 30 nieruchomości na terenie miasta w roku 2017. Ich dokładna lokalizacja będzie uzgadniania. Wpływ na decyzję o wszczęciu procedury mającej na celu aktualizowanie przedmiotowej opłaty będzie miał ostateczny kształt ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (projekt tej ustawy zakłada przekształcenie z mocy prawa)

VI. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Jelenia Góra gospodaruje nieruchomościami na podstawie obowiązujących przepisów prawa regulujących obrót nieruchomościami stanowiącymi dobro publiczne uwzględniając przy tym zasadę gospodarności. Dysponowanie nieruchomościami znajdującymi się w gminnym zasobie nieruchomości odbywa się w sposób transparentny, co jest potwierdzane ogłoszeniami w prasie, portalu internetowym oraz na tablicach ogłoszeń.

Gmina Jelenia Góra zamierza w latach 2017-2019 dokonać sprzedaży:

- nieruchomości zabudowanych położonych przy ulicy: Piotra Ściegiennego 9, Krętej 8-10, Jasnej/Fortecznej, Podgórzyńskiej 10/8, Podgórzyńskiej 6A, Grunwaldzkiej 2, Jana Sobieskiego 32,34, Ludowej 16,16A, Macieja Rataja 24, Bartka Zwycięzcy 10, Zjednoczenia Narodowego 13, Łazienkowskiej, Nowowiejskiej 14/1, Nowowiejskiej 17/7, Pijarskiej, Adama Mickiewicza 9,11
- lokali użytkowych i mieszkalnych położonych przy ulicy: Oskara Langego 11/3, Krośnieńskiej 2/4, Młyńskiej 9/2, Francuskiej 13/1, Powstańców Wielkopolskich 2/2, Al. Wojska Polskiego 28/3a, Szewskiej 11/2, Goduszyńskiej 4/2, Placu Piastowskim 32/6, Marysieńki Sobieskiej 5/6, Staromiejskiej 10/11, Al. Wojska Polskiego 4/2a, Kruszwickiej 1/10, Cieplickiej 142/14, Stefana Okrzei 15/7, Bankowej 13/4 i 13/6, Osiedle Robotnicze 17/1,1a, Mlecznej Drodze 2/2, Sebastiana Klonowica 11/7,7a, Jana Matejki 10/7a,8, Wrocławskiej 52/1, Bankowej 36of, Łącznej 1/3, Adama Mickiewicza 13lu, Cieplickiej 178 lu, Cieplickiej 170 lu, Cieplickiej 27/Lu nr 2, Cieplickiej 183 lu

- sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości gruntowych położonych m.in. przy ulicy: Walerego Wróblewskiego, Wolności (4 działki), Wolności/Jana Michejdy (3 działki), Trzcіńskiej, Ludomira Różyckiego (5 działek), Stanisława Moniuszki, Agnieszkowskiej, Goduszyńskiej (2 działki), Liliowej, Poziomkowej, Zjednoczenia Narodowego (4 działki), Granicznej, Transportowej, Wojewódzkiej (6 działek), Leśnej/Sokoliki, Żabiej, Sobieszowskiej
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Na rok 2017 przewiduje się ok. 200 lokali. Analizując lata poprzednie roczna liczba lokali planowanych do zbycia na rzecz najemców to ok. 200-300 lokali i tak też należy zaprognozować na lata 2017-2019.
- sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców. Na rok 2017 przewiduje się ok. 10 lokali. Analizując lata poprzednie roczna liczba lokali planowanych do zbycia na rzecz najemców to ok. 10-15 lokali i tak też należy zaprognozować na lata 2017-2019.

Gmina Jelenia Góra planuje również powiększyć zasób nieruchomości poprzez:

- przejście z mocy prawa na rzecz Gminy własności budynku położonego przy ul. Zachodniej 3 w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Wincentego Pola 53
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a KPN gruntu niezabudowanego, położonego przy ul. Myśliwskiej i ul. Młyńskiej,
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a Agencją Mienia Wojskowego nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. 1 Maja 56,
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a Zdrojowym Teatrem Animacji prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanych, położonych przy ul. Wolności 163 i ul. Wolności 159
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a Teatrem Jeleniogórskim prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Łomnickiej,
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a spółką TRAK nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego
- nabycie w drodze zamiany między Miastem a Województwem Dolnośląskim nieruchomości niezabudowanej, położonej przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego,

- nabycie przez Miasto od Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Cieplickiej 128A,
- nabycie za obniżoną cenę od Skarbu Państwa nieruchomości niezabudowanych, położonych przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego

Gmina planuje również pozyskać do zasobu grunty w wyniku komunalizacji nieruchomości, która dokonywana jest z mocy prawa lub na wniosek. Aktualnie rozpatrywane są sprawy dotyczące następujących działek: nr 5 (Obr CX, AM 1), nr 21 (Obr CX, AM 1), nr 1/13 (Obr 28NE, AM 8), nr 41/1 (Obr 28NE, AM 8), nr 478 (Obr JG1, AM 4).

Ponadto Gmina w uzasadnionych przypadkach może skorzystać z prawa pierwokupu nieruchomości, nabywając tym samym grunty do gminnego zasobu nieruchomości. W ostatnich 3 latach Prezydent Miasta nie korzystał z pierwokupu nieruchomości.

Stan gruntów gminnych może zostać również powiększony o tereny pozyskane od podmiotów prywatnych. Są to obszary:

- które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały pod drogi publiczne
- nabywane w drodze zamiany nieruchomości z przeznaczeniem na realizację zadań statutowych Miasta.

Gmina zamierza kontynuować zawarte umowy dzierżawy i zawierać nowe zarówno poprzez oferowanie nieruchomości do dzierżawy z własnej inicjatywy jak i po pozytywnym rozpatrzeniu złożonego przez stronę zainteresowaną odpowiedniego wniosku.

Z up. Prezydenta Miasta
Jeleniej Góry
Jerzy Łuźniak
Zastępca Prezydenta Miasta