

**ZARZĄDZENIE** 2/2024  
**BURMISTRZ MIASTA**  
**ŚWIERADÓW-ZDRÓJ NR ..... /2024**  
**Z DNIA 02.01.2024 r.**

*W sprawie: zatwierdzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2024-2026.*

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344 ze zm.) w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

**Burmistrz Miasta Świeradów-Zdrój zarządza, co następuje:**

§ 1

Zatwierdza się Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2024-2026 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

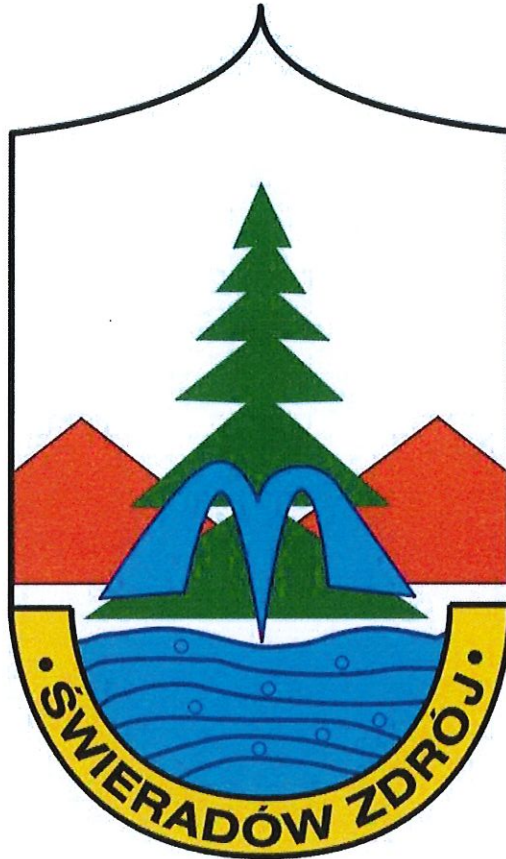
Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Miejskiej i Inwestycji.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
  
**Edyta Wilczaka**





**Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości  
Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój  
na lata 2024-2026**

## I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU

Zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój gospodaruje Burmistrz Miasta Świeradów-Zdrój na mocy art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).

Gospodarowanie zasobem polega między innymi na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- zapewnianiu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości do zasobu,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- oddawaniu nieruchomości w trwałe zarząd,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu, zamianie, najmie i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości,
- składaniu wniosków o ujawnienie praw własności w księdze wieczystej,
- wyposażaniu nieruchomości w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *„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.”*

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizacji zadań publicznych.

## II. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Niniejszy plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości określa jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem mieniem. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie gospodarowania będą zapadały indywidualnie. Przyjmując plan wykorzystania zasobu nieruchomości nie można wykluczyć wystąpienia doraźnych potrzeb innego sposobu gospodarowania niż określony w planie.



### III. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ ŚWIERADÓW-ZDRÓJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI GMINY MIEJSKIEJ ŚWIERADÓW-ZDRÓJ ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Gmina Miejska Świeradów-Zdrój jest właścicielem **1260** działek o łącznej powierzchni **265,1686 ha**, z czego grunty będące własnością Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój stanowią 252,9598 ha, a grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój stanowią 12,2088 ha (wraz z terenami kolejowymi).

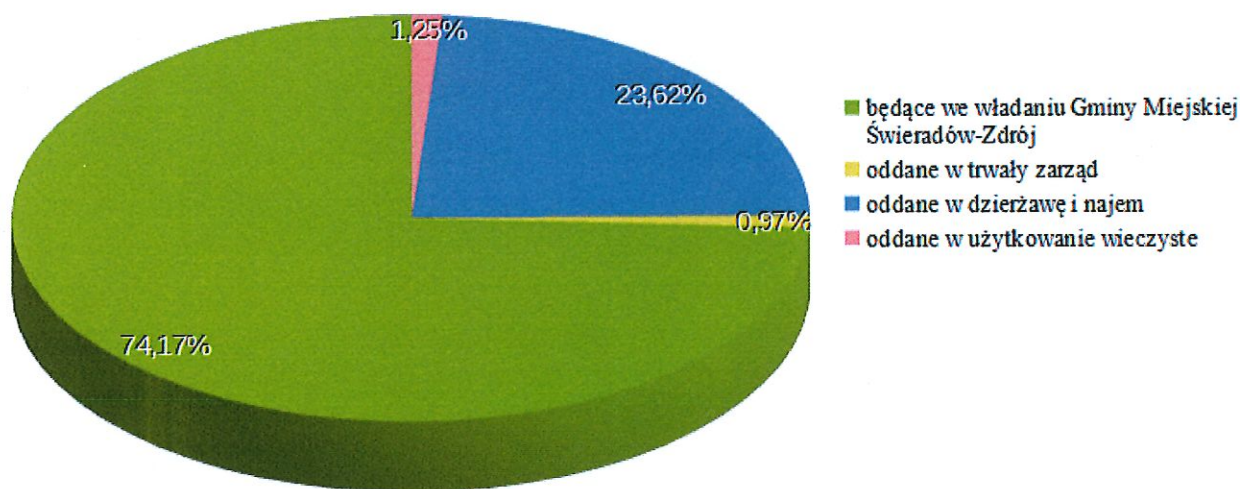
Zestawienie klasoużytków dla gruntów stanowiących własność i będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój								
Użytek	Suma	klasa bonitacyjna						
		0	III	IV	IVa	IVb	V	VI
grunty rolne (ha)								
R	19,8819				9,2612	8,3636	1,8224	0,4347
S-R	0,4413				0,3522	0,0584	0,0307	
Br-R	0,093				0,093			
W-R	0,5849				0,5293	0,0556		
Lzr-R	0,3508				0,2824	0,0684		
L	42,063			33,6099			8,3708	0,0823
Br-L	0,0418			0,0041			0,0377	
W-L	5,0351			3,2669			1,7244	0,0438
Lzr-L	5,9807			1,1896			4,3511	0,44
Ps	50,1783		0,8062	24,4215			18,6843	6,2663
Br-Ps	0,8413			0,7891			0,0522	
Wsr-Ps	0,0289						0,0289	
W-Ps	3,635			2,9077			0,6897	0,0376
Lzr-Ps	5,1392			2,4944			2,5128	0,132
N	0,2481	0,2481						
Lasy (ha)								
Ls	4,5319	0,0519		2,1322			2,0881	0,2597
grunty zurbanizowane (ha)								
B	5,5498	5,5498						
Ba	1,4468	1,4468						
Bi	10,0894	10,0894						
Bp	10,5332	10,5332						
Bz	25,9924	25,9924						
dr	63,764	63,764						
Tk	5,7421	5,7421						
Tp	0,0603	0,0603						
grunty pod wodami (ha)								
Wp	2,6905	2,6905						
Ws	0,2249	0,2249						
SUMA:	265,1686	126,3934	0,8062	70,8154	10,5181	8,5460	40,3931	7,6964



W skład powierzchni gruntów wymienionych wyżej zalicza się grunty:

1. Oddane w dzierżawę i najem – 62,6234 ha,
2. Oddane w trwały zarząd (placówkom oświatowym i Ochotniczej Straży Pożarnej) - 2,5664 ha,
3. Oddane w użytkowanie wieczyste, wyłączone z gminnego zasobu nieruchomości - 3,3156 ha.

**Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**



Zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na dzień 31.12.2023 r., zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowią zatem grunty o łącznej powierzchni **261,8530 ha**.

#### **IV. PROGNOZA W ZAKRESIE UDOSTĘPNIENIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU**

- 1) W ramach udostępniania nieruchomości z zasobu gruntów Gmina Miejska Świeradów-Zdrój planuje:
- sprzedaż prawa własności nieruchomości w trybie ustalonym przez Radę Miasta Świeradów-Zdrój,
  - kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy i najmu oraz zawarcie nowych umów dzierżawy i najmu na wnioski oferentów,
  - kontynuację prawa trwałego zarządu dla wybranych jednostek podległych,
  - kontynuację prawa użytkowania wieczystego gruntów gminnych oraz sprzedaż prawa własności

- nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych w odpowiedzi na ich wniosek/żądanie na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa,
- w latach 2024-2026 nie przewiduje się oddania gruntów w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Forma udostępnienia nieruchomości	2024 r.		2025 r.		2026 r.	
		Obszar (ha)	Planowane dochody (zł)	Obszar (ha)	Planowane dochody (zł)	Obszar (ha)	Planowane dochody (zł)
1.	dzierżawa	62	140.000,00	60	130.000,00	57	135.000,00
2.	użyczenie	0	0	0	0	0	0
3.	zarząd	0	0	0	0	0	0
4.	trwały zarząd	2,5664	71,59	2,5664	71,59	2,5664	71,59
5.	użytkowanie	0	0	0	0	0	0
6.	Użytkowanie wieczyste	3,3	30.000,00	3,3	30.000,00	3,3	30.000,00
7.	służebności gruntowe	0	0	0	0	0	0
8.	sprzedaż	1,5000	3.500.000,00	1,2000	2.000.000,00	1,0000	1.500.000

- 2) Nabywanie nieruchomości w latach 2024-2026 realizowane będzie w związku z realizacją zadań własnych gminy, obowiązków wynikających z przepisów szczególnych oraz realizacją innych celów publicznych, w ramach posiadanych środków finansowych, zaplanowanych w budżecie na poszczególne lata. W razie zaistnienia konieczności dokonania niezaplanowanych zakupów, nabycie możliwe będzie w przypadku przesunięcia środków na te zadania, w ramach ogólnej kwoty przyjętego budżetu.

W latach 2024- 2026 Gmina Świeradów-Zdrój planuje:

- powiększanie zasobu nieruchomości o około 2,0000 ha, głównie na cele rozwojowe gminy określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (pod drogi publiczne i poszerzenie pasów drogowych istniejących już dróg zgodnie z mpzp), realizację urządzeń infrastruktury komunalnej w tym sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz na rewitalizację kompleksu wyciągów na górze Świeradowiec.

## V. PROGNOZA W ZAKRESIE POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU ORAZ NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI DO ZASOBU

Poziom wydatków związanych z udostępnianiem oraz nabywaniem nieruchomości będzie uzależniony od środków określonych w uchwałach budżetowych podejmowanych w poszczególnych latach. Wydatki te stanowią głównie koszty wycen nieruchomości, przygotowania nieruchomości do zbycia (głównie publikacje prasowe), koszty zakupu wypisów i wyrysów zbywanych i nabywanych nieruchomości, usługi geodezyjne (podziały, wznowienia granic, kontrolne obliczenia powierzchni), koszty notarialno-

sądowe, należności za użytkowanie wieczyste gruntów własności Skarbu Państwa.

Wydatki planowane są na poziomie:

2024 rok - 70 000,00 zł

2025 rok - 70 000,00 zł

2026 rok - 75 000,00 zł

## **VI. PROGNOZA W ZAKRESIE WPŁYWÓW OSIĄGANÝCH Z OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, OPŁAT Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI**

Na dzień 31.12.2023 r. w użytkowanie wieczyste oddane są 72 nieruchomości o łącznej powierzchni 3,3156 ha. Gmina z tego tytułu osiąga roczne wpływy w łącznej kwocie około 30.000,00 zł. Stan ten może ulec zmianie, gdyż ustawą z dnia 26 maja 2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku, poz. 1463 - dalej „ustawa nowelizacyjna”) ustawodawca dokonał nowelizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm. - dalej u.g.n.). Na podstawie ustawy nowelizacyjnej Rada Miasta Świeradów-Zdrój została zobowiązana do podjęcia uchwał, które określają warunki sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych. Zgodnie z podjętymi uchwałami i ustawą o gospodarce nieruchomościami kwota sprzedaży będzie stanowić dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Sprzedaż dokonywana będzie na wniosek lub żądanie użytkownika wieczystego. Jeśli żaden z użytkowników wieczystych nie wystąpi z wnioskiem lub żądaniem zakupu, wpływy z tytułu użytkowania wieczystego pozostaną na takim samym poziomie.

Opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wnoszone są na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z dnia 2023 r., poz. 904 ze zm.) oraz ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z dnia 2019 r., poz. 1314 ze zm.). Opłaty wnoszone zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na wniosek beneficjentów, mogą być wnoszone w ratach rocznych oraz jednorazowo, tym samym oszacowanie dochodu jaki Gmina Miejska Świeradów-Zdrój może osiągnąć z tytułu ww. opłat w latach 2024-2026, jest bardzo przybliżone. W roku 2024 powinny wynosić ok. 30.000,00 zł, w 2025 r. około 25.000,00 zł, natomiast w roku 2026 około 20.000,00 zł.

W trwały zarząd oddane są 4 nieruchomości o łącznej powierzchni 2,5664 ha. Gmina z tego tytułu



osiąga roczne wpływy w kwocie 71,59 zł (od OSP). Nie prognozuje się wzrostu wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu – placówki oświatowe na podstawie art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych, zwolnione są z opłat z tytułu trwałego zarządu.

## **VII. PROGNOZA W ZAKRESIE AKTUALIZACJI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE ORAZ OPŁAT Z TYTUŁU TRWAŁEGO ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI**

W latach 2024-2026 zostaną przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój w zależności od dostępnych środków zapisanych w uchwałach budżetowych. Nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

## **VIII. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej i realizację zadań publicznych.

Gminny zasób nieruchomości jest wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Wzrost dochodów Gminy związanych ze sprzedażą mienia zależny będzie od sytuacji społeczno-gospodarczej kraju oraz od cen obowiązujących na rynku nieruchomości. Gmina ma w planie sprzedaż działek budowlanych w trybie przetargu oraz sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargowym i bezprzetargowym z uwzględnieniem bonifikat na rzecz ich najemców. W drodze bezprzetargowej, na wniosek zainteresowanych, będzie prowadzona sprzedaż na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz sprzedaż nieruchomości na rzecz dzierżawców. Nie wyklucza się obciążania służebnościami (gruntowymi, przesylu) nieruchomości z gminnego zasobu. W latach 2021-2023 zakłada się kontynuację większości zawartych dotychczas umów najmu i dzierżawy.

Ponadto w dotychczasowym sposobie użytkowania pozostawione będą nieruchomości komunalne takie jak: tereny ogólnodostępne, przystanki autobusowe, boiska i obiekty sportowe, tereny zieleni, drogi kat. gminnej. Przewiduje się także wykonywanie podziałów i regulacji geodezyjnych granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowanie stanów prawnych nieruchomości w księgach wieczystych, gdy zaistnieje taka konieczność

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

*Edyta Wilczaka*

Sporządziła:  
Adriana Szymczak  
Insp. ds. infrastruktury komunalnej