

ZARZĄDZENIE NR 183/2024
BURMISTRZA MIASTA BOGUSZOWA-GORC

z dnia 10 października 2024 r.

w sprawie zatwierdzenia przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465) oraz art. 25 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz.1145) zarządzam co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Boguszów-Gorce na okres 3 lat tj. od dnia 01.11.2024r. do dnia 31.10.2027r., stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Boguszów- Gorce w okresie od 01.11.2024r. do 31.10.2027r.

Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Miasto Boguszów- Gorce ma charakter prognozy, nakreśla główne kierunki czynności podejmowanych w ramach gospodarowania nieruchomościami. Na przestrzeni czasu może on ulec zmianom z uwagi na panującą sytuację na rynku nieruchomości. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcie o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

1. Podstawa prawna opracowania planu wykorzystania zasobu.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości określający główne kierunki działań sporządza się na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz.1145), zawiera on w szczególności:

- 1) Zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Gminy Miasto Boguszów-Gorce oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 2) Prognoza dotyczy:
 - a) udostępnienia nieruchomości z zasobu gminy oraz nabywania nieruchomości do zasobu gminy,
 - b) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu gminy oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu gminy.
- 3) Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zasobem nieruchomości Gminy Miasto Boguszów-Gorce gospodaruje Burmistrz Miasta Boguszowa-Gorce na podstawie obowiązujących przepisów prawa ogólnego, prawa miejscowego (m. in. uchwała budżetowa), zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, mając na względzie potrzeby społeczności oraz realizację zadań własnych i zleconych. Zasób nieruchomości Gminy Miasto Boguszów-Gorce może zostać przeznaczony na potrzeby inwestycyjne, na cele publiczne jak i na cele rozwojowe Miasta.

Zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości określają:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145);
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024r. poz. 1061 późn. zm.);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2020r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021r. poz. 2213);
- uchwała VIII/36/15 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z 30 marca 2015r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce;
- uchwała XXIX/158/20 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 listopada 2020r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym garaży stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce;

- uchwała nr L/314/10 Rady Miasta Boguszoza-Gorc z dnia 26 marca 2010r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy Boguszków-Gorce w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;
- uchwała nr XLIV/280/09 Rady Miejskiej w Boguszkowie-Gorcach z dnia 30 października 2009r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i najmu nieruchomości niemieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, w tym ogrodów przydomowych z późn. zm.;
- uchwała nr XXXI/165/20 Rady Miejskiej w Boguszkowie-Gorcach z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszków-Gorce na lata 2021-2025.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości,
- zapewnieniu wycen nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania nieruchomości,
- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości,
- wydzierżawianiu i użyczeniu nieruchomości,
- przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych,
- dokonywaniu podziałów nieruchomości oraz scaleń,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomościach, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie oraz założenie Księgi Wieczystej i wpisy w księgach,
- podejmowanie czynności mających na celu regulację stanu prawnego.

2. Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Gminy Miasto Boguszków-Gorce.

Zgodnie z art 24 ust. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) 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.

2.1. Własność.

Struktura ewidencyjna gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Boguszków-Gorce wg stanu na dzień 30.09.2024r. (w ha)

Powierzchnia łączna	Grunty rolne	Grunty leśne	Grunty zabudowane i zurbanizowane	Grunty pod wodami	Tereny różne	Tereny ekologiczne
2701,2078	1095,5139	1171,3538	338,6028	16,6899	79,0464	0,0000

2.2 Użytkowanie wieczyste.

Działki będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy Miasto Boguszków-Gorce na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa wg stanu na dzień 30.09.2024r.

Działki będące w użytkowaniu wieczystym			
Lp.	Działka	Obręb	Powierzchnia (ha)
1	2/26	7 Kuźnice Świdnickie	0,3478
2	2/27	7 Kuźnice Świdnickie	0,8883
3	2/38	7 Kuźnice Świdnickie	0,0567
4	2/40	7 Kuźnice Świdnickie	0,2612
5	231/11	2 Gorce	0,0771
6	231/5	2 Gorce	0,0590
Razem:			1,6901

3. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste

Łączna powierzchnia gruntów gminnych oddanych osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie wieczyste wg stanu na 30.09.2024r wynosi łącznie **6,1542 ha**.

3.1. Prognoza wpływów z tytułu użytkowania wieczystego.

Wpływy do budżetu gminy z tytułu użytkowania wieczystego w 2023r. wyniosły: 30.590,03 zł. Prognozuje się, że w czasie obowiązywania planu wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nie ulegną większym zmianom, a ewentualny wzrost lub spadek zależć będzie od użytkowników wieczystych, którzy zdecydują się na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, lub czynności związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

3.2. Prognoza aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W okresie obowiązywania planu zostanie przeprowadzona analiza wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku kiedy będzie to uzasadnione opłata taka zostanie zaktualizowana, wobec czego poziom wpływów z tytułu opłat rocznych może wzrosnąć. Jednakże przewiduje się niewielki wzrost wpływów z tytułu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

3.3. Prognoza wpływów z tytułu opłaty przekształceniowej.

Wpływy do budżetu gminy z tytułu opłat przekształceniowych w 2023r. wyniosły **11.187,07 zł**. Prognozuje się, że w latach obowiązywania planu mogą systematycznie się zmniejszać z uwagi na uiszczanie opłat jednorazowych właścicieli za pozostały okres, bowiem z dniem 1 stycznia 2019 r. zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności opłata roczna wnoszona jest przez okres 20 lat lub jednorazowo.

4. Zestawienie powierzchni nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Zestawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Boguszów-Gorce oddanych w trwały zarząd wg stanu na dzień 30.09.2024r.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia w ha	Podmiot
1	367/8	80,20 m2	Ośrodek Pomocy Społecznej
2	311/3	0,1004	
3	124	2,1394	
4	190/4	1,8329	Ośrodek Sportu i Rekreacji
5	303	2,6135	
6	311/31	0,2867	
7	633/4	1,3553	
8	633/3	0,0542	
9	17/3	1,4548	
10	26	1,7003	
11	16/13	0,6568	
12	16/10	0,2375	
13	16/16	0,2666	
14	554	0,0753	
15	633/2	0,0539	
16	1195	0,8427	Centrum Obsługi Jednostek
17	371/2	1,7099	Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 1
18	270/3	0,5226	Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 5
19	186	0,3126	
20	330	0,2692	Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 6
21	313/1	0,0847	
22	313/2	0,2960	
23	302/2	0,0244	Miejska Biblioteka Publiczna im. Władysława Broniewskiego – Centrum Kultury
24	763	0,0786	
25	231/39	0,0799	
26	231/48	0,2165	

4.1. Prognoza wpływów z tytułu trwałego zarządu.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Boguszów- Gorce oddawane są w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Trwały zarząd na rzecz jednostek oświatowych został ustanowiony nieodpłatnie, natomiast w pozostałych przypadkach zostaje wnoszona opłata roczna w wysokości 0,3 % ceny nieruchomości określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.

4.2. Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

W okresie obowiązywania planu zostanie z uwagi na charakter prowadzonej działalności przez gminne jednostki organizacyjne, którym nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd, w planowanym okresie aktualizacja opłaty zostanie wykonana tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Ewentualne zmiany w powierzchni nieruchomości czy aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu mogą wynikać ze zmian organizacyjnych, zapotrzebowania jednostek oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

5. Dzierżawa.

Nieruchomości gminne wydierżawiane są jako grunty na cele rolne i nierolne tj.: ogrody przydomowe, miejsca postojowe, na cele gospodarcze, pod budowę garaży, grunty z przeznaczeniem pod reklamę, usługi, urządzenia infrastruktury technicznej takie jak fotowoltaikę. Obowiązujące umowy dzierżawy zawarte są na czas nieokreślony i określony – roczne oraz 3, 5, 10, 30 letnie okresy obowiązywania, a czynsze ustalane na podstawie Zarządzenia Nr 1677/2024 Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc z dnia 22 lutego 2023 roku w sprawie ustalenia stawki czynszu lub dzierżawy nieruchomości z późniejszymi zmianami. Zakłada się kontynuację zawartych umów dzierżaw oraz zawieranie kolejnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Budynki i lokale -sprzedaż.

Sprzedaż nieruchomości lokalowych odbywać się będzie w drodze przetargu, rokowań oraz w drodze bezprzetargowej w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/165/20 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Boguszów-Gorce na lata 2021-2025. Do sprzedaży zostaną skierowane lokale zdane do gminnego zasobu na wniosek zainteresowanych, potencjalnych nabywców. Do sprzedaży będą także kierowane na wniosek lokale oddane w najem na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali wyłączonych ze sprzedaży Zarządzeniem Nr 2069/2024 Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia budynków i lokali stanowiących stały zasób mieszkaniowy Gminy Boguszów-Gorce. Sprzedaż lokali mieszkalnych podlega bonifikatom w wysokościach określonych w Uchwale Nr XXIX/158/20 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym garaży stanowiących własność Gminy Boguszów-Gorce.

7. Działki zabudowane i niezabudowane - sprzedaż.

Przewidywana sprzedaż działek w okresie obowiązywania niniejszego planu rozpatrywana będzie w przypadkach zainteresowania potencjalnych nabywców, po złożeniu wniosku, z uwzględnieniem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przyszłych zaplanowanych inwestycji przez Gminę Miasto Boguszów-Gorce.

8. Prognoza nabywania nieruchomości do zasobu.

Przewiduje się, że do gminnego zasobu nieruchomości w planowanym okresie zamierza się nabyć nieruchomości, które są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, w szczególności przeznaczone na cele publiczne, w tym związane z realizacją dróg gminnych czy infrastruktury technicznej.

8.1 Planowane nabycie nieruchomości gruntowych zabudowanych w planowanym okresie.

Przyjmuje się możliwość nabywania nieruchomości zabudowanych niezbędnych dla realizacji zadań własnych gminy.

8.2 Prognoza nabycia nieruchomości niezabudowanych.

Nabycia nieruchomości dotyczyć będą:

- dróg gminnych uwzględnionych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- istniejących dróg gminnych związanych z regulacją stanów prawnych,
- nieruchomości niezbędnych dla realizacji zadań publicznych,

- gruntów nabywanych pod drogi z mocy prawa wynikających z decyzji wydawanych w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Nadto, przewiduje się nabycie gruntów w drodze:

- zasiedzenia,
- komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- korzystania z prawa pierwokupu wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

9. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabyciem nieruchomości do zasobu.

W celu zapewnienia sprawnego gospodarowania zasobem nieruchomości poziom wydatków dotyczących: operatów, podziałów nieruchomości, rozgraniczeń nieruchomości, okazywania granic nieruchomości, kosztów wieczysto -księgowych, pozyskiwania dokumentacji dla celów regulowania stanów prawnych nieruchomości w okresie objętym planem, przewiduje się utrzymać w kolejnych latach budżetowych gminy na poziomie podobnym, do kwoty określonej w Uchwale budżetowej na rok 2024. Jednakże biorąc pod uwagę możliwy wzrost cen gruntów w obrocie prognozuje się potrzebę wzrostu tych wydatków proporcjonalnie do wzrostu cen.

10. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Gmina Miasto Boguszów-Gorce gospodaruje zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów, uwzględniając w pierwszej kolejności potrzeby społeczności lokalnej, realizację zadań publicznych, rozwój gminy oraz potrzeby zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Program i sposób zagospodarowania gminnego zasobu w latach 2024-2027 polegać będzie przede wszystkim na przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, dzierżawy i innych form udostępniania wskazywanych Uchwałami Rady Miejskiej oraz Zarządzeniami Burmistrza Miasta Boguszo-wa-Gorc. Intensywność sprzedaży uzależniona jest od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Pod uwagę należy wziąć popyt, podaż, dynamikę rynku nieruchomości, a także sytuację ekonomiczną, jako czynniki mające wpływ na chęć zakupu nieruchomości przez potencjalnych nabywców.

Przygotowany plan wykorzystania zasobu określa jedynie główne kierunki działań Burmistrza Miasta Boguszo-wa-Gorc w zakresie gospodarowania. W stosunku do każdej nieruchomości będą podejmowane indywidualnie rozstrzygnięcia co do sposobu ich przeznaczenia.

Sporządziła: Marzena Siek