



PREZYDENT MIASTA ŚWIDNICY

ul. Armii Krajowej 49, 58 – 100 Świdnica
Sekretariat: tel. (+48 74) 856 28 27, fax. (+48 74) 852 31 10
e-mail: prezydent@um.swidnica.pl - www.um.swidnica.pl

LAUREAT KONKURSU



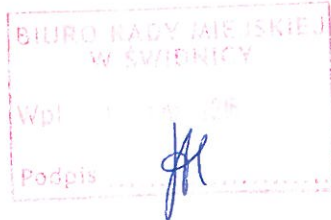
TERAZ POLSKA

GGN.680.35.2016

Świdnica, 2016-10-13



Kościół pw. Św. Stanisława
i Św. Wacława
Katedra Diecezji Świdnickiej



Pan
Jan Dzieścielski
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Świdnicy

Proszę o ujęcie w porządku obrad najbliższej sesji Rady Miejskiej w Świdnicy tematu z zakresu „Informacja o gospodarce nieruchomościami”.



Kościół Pokoju pw. Św. Trójcy
Wpisany na listę UNESCO

Otrzymuje:
1. Adresat
2. a/a
Sporz. J. Galan

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Stanewska
Beata Moskał-Stanewska

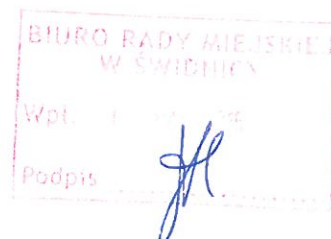


Rynek
Wieża ratuszowa



Kamienica „Pod Bykami”

INFORMACJA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI GMINNYMI



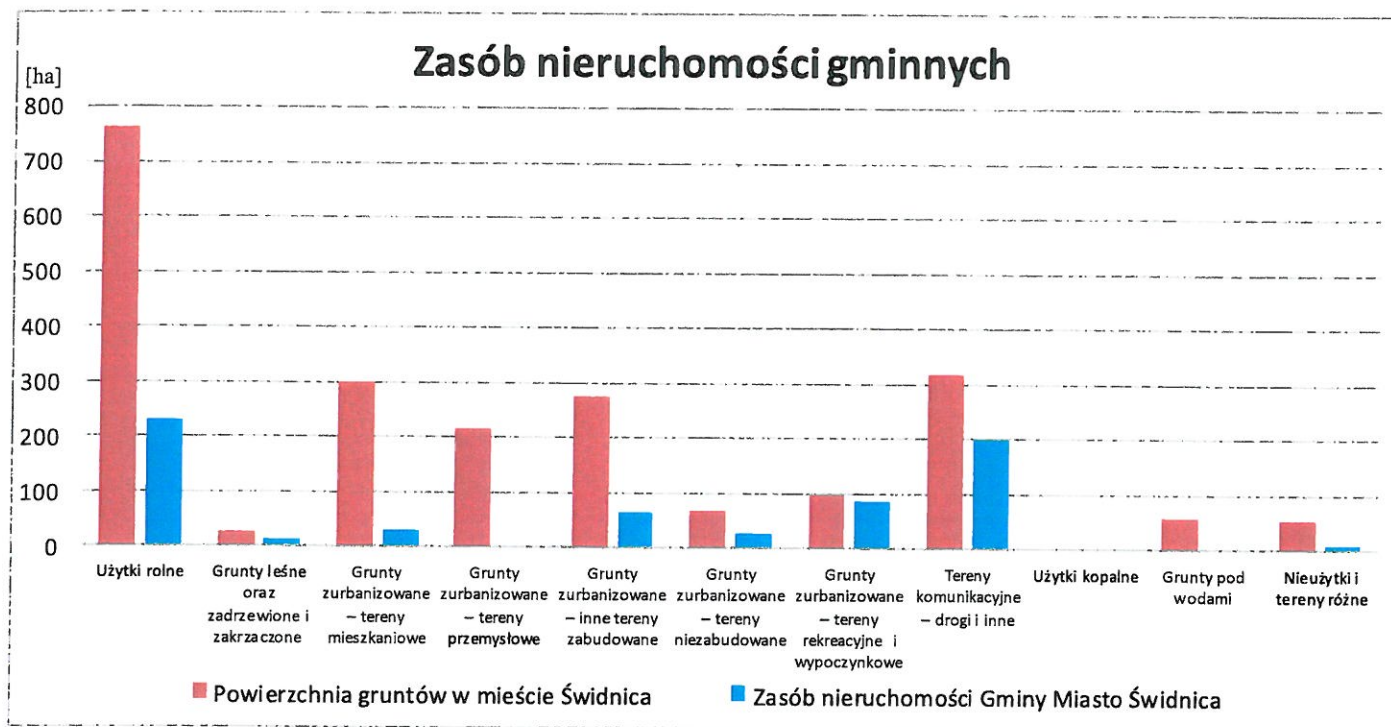
1. Zasób nieruchomości gminnych

Zasób nieruchomości Gminy Miasto Świdnica tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa.

Ogólna powierzchnia miasta Świdnicy wynosi 2176 ha, w tym zasób nieruchomości gminnych stanowi powierzchnię 664 ha, co stanowi 30,51% powierzchni całkowitej miasta.

Poniższa tabelka obrazuje udział zasobu nieruchomości gminnych w całkowitej powierzchni gruntów w mieście Świdnicy (wg klasyfikacji ewidencji gruntów i stanu na dzień 31.12.2015 r.)

| | Powierzchnia gruntów w mieście Świdnica | Zasób nieruchomości Gminy Miasto Świdnica | % udział nieruchomości gminnych |
|--|---|---|---------------------------------|
| 1. Użytki rolne | 765 ha | 229 ha | 29,93% |
| 2. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone | 25 ha | 13 ha | 52% |
| 3. Grunty zurbanizowane – tereny mieszkaniowe | 300 ha | 31 ha | 10,33% |
| 4. Grunty zurbanizowane – tereny przemysłowe | 216 ha | 1 ha | 0,46% |
| 5. Grunty zurbanizowane – inne tereny zabudowane (np. garażowiska, usługi zdrowia, oświaty, administracji, czynne cmentarze) | 275 ha | 65 ha | 23,64% |
| 6. Grunty zurbanizowane – tereny niezabudowane | 67 ha | 27 ha | 40,30% |
| 7. Grunty zurbanizowane – tereny rekreacyjne i wypoczynkowe | 95 ha | 87 ha | 91,58% |
| 8. Tereny komunikacyjne – drogi i inne | 317 ha | 197 ha | 62,15% |
| 9. Użytki kopalne | 3 ha | 3 ha | 100% |
| 10. Grunty pod wodami | 57 ha | 2 ha | 3,51% |
| 11. Nieużytki i tereny różne | 56 ha | 9 ha | 16,07% |
| RAZEM | 2176 ha | 664 ha | 30,51% |



Gmina Miasto Świdnica jest także użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1,7814 ha, do których należą:

- teren położony przy ul. Kolejowej przejęte od PKP S.A. ;
- teren położony przy ul. Westerplatte przejęte od DOLMEB Sp. z o.o.
- tereny położone przy ul. Kliczkowskiej przejęte od ŚFUP .

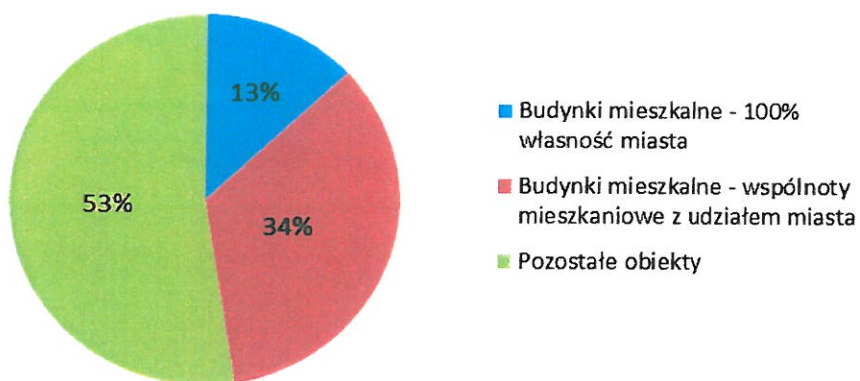
Na terenie sąsiadujących wsi w skład gminnego zasobu wchodzi grunty nabyte pod rozbudowę cmentarza komunalnego położonego przy ul. Słowiańskiej w Świdnicy :

- - w Bystrzycy Dolnej – 5,8775 ha
- w Witoszowie Dolnym – 8,5964 ha.

Na terenach zurbanizowanych Miasta Świdnicy, Gmina Miasto Świdnica posiada:

- 810 obiektów w tym mieszkalnych 384, z których:
- 105 budynków mieszkalnych – 100% własność miasta,
- 279 budynków mieszkalnych - wspólnoty mieszkaniowe z udziałem miasta.

Zasób obiektów gminnych



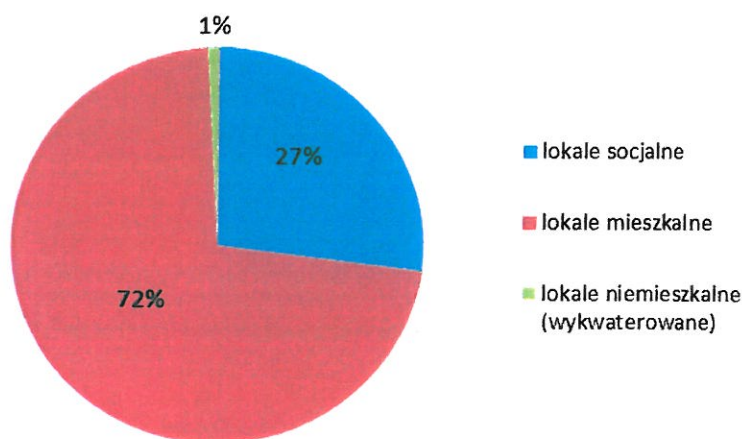
Ponadto Gmina Miasto Świdnica posiada udziały w 182 budynkach wspólnot mieszkaniowych wyłączonych - przekazanych innym zarządom, w których usytuowanych jest 478 lokali, w tym:

- 396 lokali mieszkalnych,
- 54 lokali socjalnych,
- 28 lokali niemieszkalnych.

Na dzień 31-12-2015 r. w zasobach komunalnych pozostaje 2078 mieszkań w tym:

- lokale socjalne 561
- lokale mieszkalne 1499, a 18 lokali przekazano na cele niemieszkalne (wykwaterowane).

Zasób komunalny Gminy Miasto Świdnica



Z prywatyzacji wyłączone są budynki mieszkalne:

| Lp. | Ulica | nr budynku | liczba lokali mieszkalnych |
|-----|-----------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 | Chopina | 23-25 | 16 |
| 2 | Dworcowa | 1 | 8 |
| 3 | Folwarczna | 3 | 8 |
| 4 | Garbarska | 26 | 24 |
| 5 | Gdyńska | 1-1a, 3-3a, 5-5a-5b, 7-7a-7b | 79 |
| 6 | Kraszowicka | 32, 34, 71 | 13 |
| 7 | Kręta | 1 | 41 |
| 8 | Kliczkowska | 58-58a-58b, 62 | 31 |
| 9 | Przechodnia | 3, 4, 5, 6, 8, 10 | 31 |
| 10 | Piekarska | 8, 10 | 13 |
| 11 | Sprzymierzeńców | 7 | 8 |
| 12 | Wrocławska | 63 | 15 |
| 13 | Parkowa | 9,19 | 86 |
| 14 | Wewnętrzna | 1, 3, 5 | 10 |
| 15 | Rynek | 41, 42 | 8 |

| Budynki wybudowane w latach 2000 – 2008 | | | |
|---|-------------|----------|----|
| 16 | B. Śmiałego | 19,21,23 | 51 |
| 17 | Ułańska | 2,4 | 48 |
| 18 | Robotnicza | 10 | 24 |

Łącznie: 524

i użytkowe:

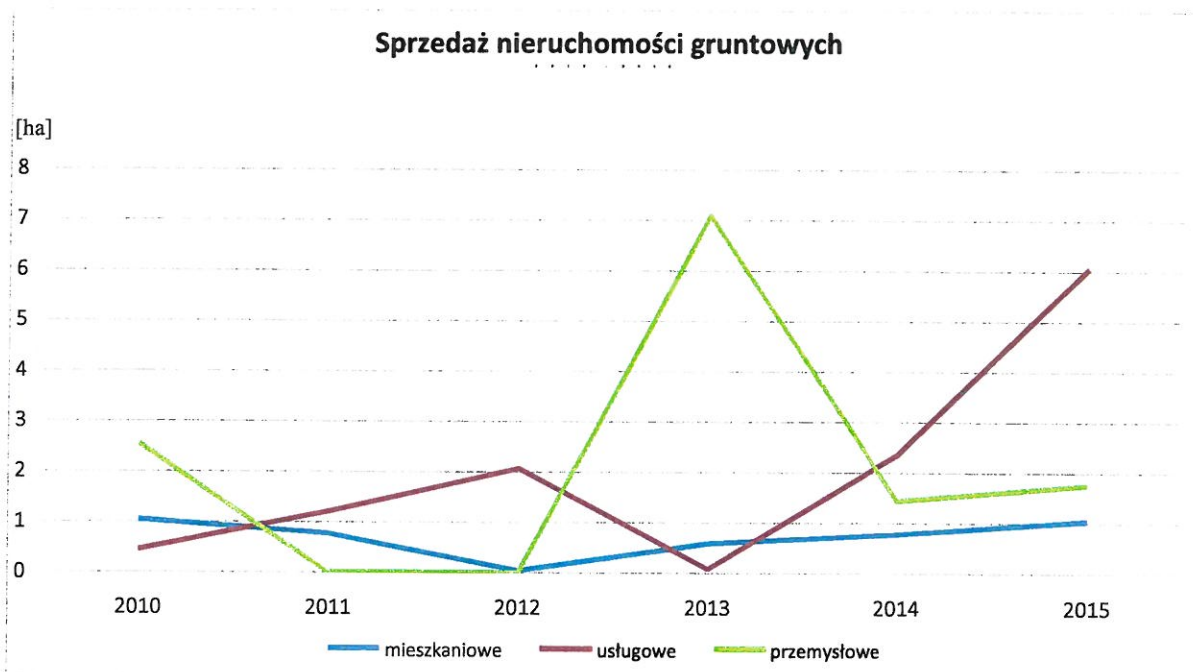
| Lp. | Ulica | nr budynku |
|-----|-------------------|------------|
| 1 | Plac Grunwaldzki | 12 |
| 2 | Długa | 33 |
| 3 | Blok śródmrynkowy | cały |

2. Zmiany w strukturze gminnego zasobu nieruchomości

Gmina Miasto Świdnica realizuje zadania własne wynikające z ustawy o samorządzie gminnym w zakresie gospodarki nieruchomościami, zwłaszcza dotyczące sprzedaży i nabycia nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

Poniżej zostały przedstawione zmiany jakie zaszły w gminnym zasobie nieruchomości na przestrzeni lat 2010 – 2015:

| Sprzedaż nieruchomości gruntowych | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Przeznaczenie | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| mieszkaniowe | pow. | 1,0464 ha | 0,7755 ha | 0,0413 ha | 0,5894 ha | 0,7770 ha | 1,0402 ha |
| usługowe | pow. | 0,4523 ha | 1,2102 ha | 2,0708 ha | 0,0860 ha | 2,3568 ha | 6,0598 ha |
| przemysłowe | pow. | 2,5530 ha | 0,0040 ha | - | 7,0936 ha | 1,4400 ha | 1,7517 ha |
| RAZEM | pow. | 4,0517 ha | 1,9897 ha | 2,1121 ha | 7,7690 ha | 4,5738 ha | 8,8517 ha |



W okresie ostatnich pięciu lat gmina sprzedała w przetargach i w drodze bezprzetargowej nieruchomości przeznaczone:

- w latach 2010 – 2014 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedano 16 działek położonych przy ul. Wiśniowej, Przelotowej i Zachodniej. Czynnikiem hamującym przygotowywanie kolejnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną był brak realizacji przez gminę odpowiedniej infrastruktury technicznej. Zrealizowanie w 2015 roku inwestycji uzbrojenia terenu przy ul. Bystrzyckiej pozwoliło na przygotowanie do sprzedaży 72 działek budowlanych położonych na nowym osiedlu mieszkaniowym „Na Wzgórzu” w Świdnicy przy ulicy Sudeckiej;

- ponadto, uwzględniając potrzeby rynku na działki o większej powierzchni, sporządzając plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący nowe osiedle, zostały znacznie zróżnicowane powierzchnie działek i mieszczą się one w przedziałach od 700 m² do 2800 m². Małe zainteresowanie nabyciem przedmiotowych gruntów wynika z sytuacji na rynkach finansowych i wprowadzonych przez banki niekorzystnych zmian (utrudnień) w zakresie pozyskiwania kredytów. Może także na wielkość popytu ma wpływ powierzchnia przygotowanych działek do sprzedaży, co przekłada się również na wysokie ceny nabycia. Celem pozyskania większego grona nabywców podjęte zostały działania reklamowe, i tak:
 - zostały przygotowane trzy reklamy wolnostojące umieszczone przy trasach wylotowych miasta Wrocław, Legnica, Wałbrzych,
 - został sporządzony filmik z nalogów dronem pokazujący całe projektowane osiedle oraz jego okolice i lokalizację w stosunku do centrum miasta,
 - plakaty reklamowe na terenie miasta i duża tablica reklamowa umieszczona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów osiedla przy ulicy Bystrzyckiej,
 - po kolejnych przetargach obniżono cenę o 20% dla 15 działek przy ul. Sudeckiej;
- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną sprzedano nieruchomości położone przy ul. M. Konopnickiej, Grodzkiej, Śląskiej, Równiej, Piekarskiej i I. Paderewskiego. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nabyło grunty położone przy ul. Ks. Bolka Świdnickiego pod realizację nowej zabudowy;
- na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych – w 2012 roku Rada Miejska w Świdnicy podjęła uchwałę nr XX/239/12 w sprawie udzielania bonifikaty w wysokości 40% od ceny sprzedaży, dzięki czemu znacznie wzrosła sprzedaż nieruchomości na ten cel. Pozwala to na uporządkowanie terenów gminnych zajętych i zagospodarowanych przez właścicieli działek sąsiednich.
- w 2015 roku zostały zrealizowane sprzedaże pod zabudowę usługową tj. została sprzedana nieruchomość położona przy ul. Leśnej za bardzo atrakcyjną cenę, ponadto w tym roku zrealizowana została transakcja sprzedaży terenu położonego przy ul. E. A. Fieldorfa pod budowę siedziby Sądu Rejonowego w Świdnicy. Również w 2015 roku zrealizowano sprzedaż trzech działek położonych przy ul. Stalowej pod zabudowę usługową i przemysłową, które wcześniej nie były przygotowywane do sprzedaży. Brak zainteresowania tym terenem spowodowany był występującym tam drzewostanem. Gmina Miasto Świdnica wysłała naprzeciw oczekiwaniom potencjalnych nabywców i usunęła istniejący drzewostan, co pozwoliło na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży;

- w 2014 roku, z 99% bonifikatą, zostały sprzedane tereny położone przy ul. Leśnej pod budowę hospicjum i schroniska dla bezdomnych matek z dziećmi, jak również zostały zbyte tereny o pow. 5,2255 ha położone przy ul. Śląskiej pod rozbudowę cmentarza parafialnego;
- zostały również zrealizowane sprzedaże terenów pod zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² tj. przy ul. Świętokrzyskiej i Różanej o pow. 0,2489 ha w roku 2012 oraz przy ul. L. Zamenhofa i Ceglanej o pow. 1,1450 ha w roku 2014. Ponadto zostały zbyte tereny pod zabudowę garażową przy ul. Okrężnej i Jarzębinowej;
- pod zabudowę produkcyjną i przemysłową zostały zbyte tereny Stalowej, Metalowców, S. Wokulskiego. Sprzedano również tereny objęte WSSE „Invest Park” położone przy ul. Towarowej i Pogodnej o łącznej pow. 4,5840 ha. Ponadto nabywców znalazły tereny położone przy ul. Towarowej o łącznej pow. 3,2412 ha wraz z drogą wewnętrzną dla ich obsługi komunikacyjnej.

Zestawienie sprzedaży gruntów obejmuje sprzedaż w drodze przetargu jak również sprzedaż bezprzetargową. Sprzedaż bezprzetargowa dotyczy zbycia działek, które jako nieruchomości niesamodzielne zbywane są na powiększenie przylegających działek siedliskowych.

Regulacje pasów drogowych w oparciu o ustalone plany zagospodarowania przestrzennego pozwoliły na uporządkowanie terenów ulic Kraszewskiego, Łużyckiej, Trzeboszańskiej, M. Konopnickiej, Oskara Kolberga, Staszica, Kątnej, Zaułka Świętokrzyskiego oraz Osiedla Zwierzynieckiego.

Osoby, które nie nabyły gruntów zagospodarowanych w ramach działki siedliskowej, podpisały umowy dzierżawy i wnoszą z tego tytułu opłaty.

Wyróżniającą się sprzedażą, która miała duży wpływ na uzyskanie tak dużego wzrostu dochodów w roku 2015, była sprzedaż działek przy ulicy Leśnej, Sudeckiej oraz działek przy ulicy Stalowej.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w latach 2010- 2015 przedstawia się następująco:

| Sprzedaż nieruchomości zabudowanych | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | Ilość | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Lokale mieszkalne | szt. | 86 p – 23 n – 63 | 81 p – 18 n – 63 | 78 p – 23 n – 63 | 164 p – 24 n – 140 | 137 p – 32 n – 105 | 105 p – 6 n – 99 |
| Lokale użytkowe | szt. | 8 p – 3 n – 5 | 21 p – 6 n – 15 | 17 p – 8 n – 9 | 20 p – 12 n – 8 | 10 p – 6 n – 4 | 4 p – 3 n – 1 |
| Budynki | szt. | 1 p – 1 n – 0 | 2 p – 2 n – 0 | 3 p – 1 n – 2 | 3 p – 2 n – 1 | 0 | 0 |

p – sprzedaż w przetargu

n – sprzedaż na rzecz najemcy

Prywatyzacja mienia komunalnego zmienia strukturę własności nieruchomości położonych na terenie gminy, a dominujący udział gminy zostaje zastąpiony własnością prywatną, przy zastrzeżeniu zachowania części majątku w zasobach komunalnych, niezbędnego do realizacji obowiązków gminy np. dotyczącego zapewnienia niezbędnej ilości lokali socjalnych.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych w latach 2010- 2015 przedstawia się następująco:

| | | Lokale mieszkalne | Lokale użytkowe | Budynki |
|------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 2010 | Przetarg | 1 845 974,00 zł | 149 885,00 zł | - |
| | Rokowania | - | 16 300,00 zł | 1 786 530,00 zł |
| 2011 | Przetarg | 1 006 966,00 zł | 198 500,00 zł | 680 165,00 zł |
| | Rokowania | 144 410,00 zł | 417 522,00 zł | - |
| 2012 | Przetarg | 834 577,00 zł | 950 376,00 zł | - |
| | Rokowania | 991 794,00 zł | 227 299,00 zł | 165 000,00 zł |
| 2013 | Przetarg | 561 779,00 zł | 1 793 082,00 zł | 14 140,00 zł |
| | Rokowania | 557 703,00 zł | 205 850,00 zł | 574 535,00 zł |
| 2014 | Przetarg | 835 231,00 zł | 353 481,00 zł | - |
| | Rokowania | 1 050 004,00 zł | 331 771,00 zł | - |
| 2015 | Przetarg | 202 602,00 zł | 543 800,00 zł | - |
| | Rokowania | 96 037,00 zł | 254 534,00 zł | - |

Przedstawione powyżej zestawienie obrazuje tendencje jakie zachodzą przy sprzedaży lokali. Zmiany zostały wprowadzone po 29 maja 2015 roku w oparciu o przyjęte przez Radę Miejską w Świdnicy zmiany w zakresie polityki mieszkaniowej. Sprzedażą objęte są obecnie mieszkania o pow. powyżej 80 m² oraz ostatnie lokale w budynkach bez względu na ich powierzchnię. Lokale nie sprzedane w przetargu przekazywane są do zasiedlenia.

W okresie od czerwca 2015 roku zostało przygotowane do sprzedaży 28 lokali i 2 budynki, przy czym:

- 6 lokali zostało sprzedanych;
- 4 zostały przygotowane do zasiedlenia;
- 9 lokali przygotowano do sprzedaży w I przetargu;
- 9 lokali przygotowano do II przetargu, w tym 1 do kolejnego.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Świdnicy, to jedno z wielu zadań miasta realizowanych obecnie poprzez przekazywanie lokali do zasiedlenia bez konieczności ponoszenia znacznie większych nakładów na budowę nowych obiektów socjalnych (zrezygnowano ze sprzedaży w rokowaniach małych lokali mieszkalnych, natomiast duże lokale, tj. powyżej 80 m² powierzchni, po dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym, będą sprzedawane w drodze rokowań).

Na dzień dzisiejszy do zasiedlenia przekazywane są głównie małe mieszkania. Mieszkania o dużych powierzchniach są mało atrakcyjne, ze względu na ich duże „zużycie”. Duża powierzchnia mieszkania generuje dużą cenę za jego nabycie, a także wymaga dużych nakładów na jego remont.

Podjęcie takich działań miało również wpływ na ograniczenie spekulacji handlowych i zwiększenie obrotu wtórnego bez naszego udziału, co ma zasadnicze oddziaływanie na dochody do budżetu miasta. Wprowadzone zostały również zmiany w samej polityce sprzedaży, tj. zaostrzone zostały wymagania co do najemców, którzy złożyli wnioski o nabycie lokalu, jak również odstąpiono od umarzania zaległości finansowych przy sprzedaży lokali mieszkaniowych.

Zmiany na rynkach finansowych, zmiany wprowadzone przez banki miały zasadniczy wpływ na zmniejszenie ilości transakcji dotyczących lokali mieszkaniowych. Również zmniejszone zainteresowanie nabywaniem lokali usługowych i dużych obiektów spowodowane jest tym, iż większość została już sprywatyzowana, a pozostałe jeszcze do zbycia są „mało atrakcyjne”.

Chcąc zwiększyć zainteresowanie nabywców, w ramach reklamy zostało opracowane „wzorcowe” zagospodarowanie lokalu”, położonego przy Alei Niepodległości, które w formie plakatów reklamowych zostało rozwieszona w kilku punktach na terenie miasta.

Gmina Miasto Świdnica nabywa tereny pod cele publiczne. Grunty pozyskane zostały przeznaczone na cele rozwojowe miasta. W głównej mierze nabywane były grunty niezbędne na cele komunikacyjne tj. przebudowa lub modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego tak, aby

dostosować układ drogi do wielkości planowanego ruchu drogowego. Od 2012 roku Gmina Miasto Świdnica zasadniczo przejmuje nieruchomości pod drogi za odszkodowaniem na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Większość z nich została zrealizowana od 2015 r. i obejmowała 11 projektów dotyczących ulic:

- Szczęśliwa – Letnia
- Śląska
- Pionierów – Sprzymierzeńców
- dwa projekty na ulicę Leśną
- dwa projekty na ulice L. Zamenhofs – rondo
- Sikorskiego – Pogodna
- Przyjaźni
- Mieszka I
- Ceglana

Nabycie gruntów do zasobu gminnego odbywa się również w drodze rozwiązywania umów użytkowania wieczystego. Na terenie Świdnicy w analizowanym czasie ten typ działań podjęto z Polskim Związkiem Działkowców na wniosek gminy gdy teren okazał się niezbędny na cele rozwojowe miasta.

Podczas likwidacji ogrodów, działkowcom należało wypłacić odszkodowania przewidziane ustawą o Rodzinnych Ogrodach Działkowych. Pozyskano w ten sposób tereny przy ul. Śląskiej – Sportowej, na zapleczu cmentarza przy ul. Brzozowej, przy ul. Esperantystów i Komunalnej, a także Westerplatte.

Ponadto w 2015 roku została nabyta nieruchomość położona przy ul. M. Kozara Słobódzkiego od HSP „Zoapis” na cele kulturalno – oświatowe.

W drodze komunalizacji zostały nabyte nieodpłatnie nieruchomości niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy.

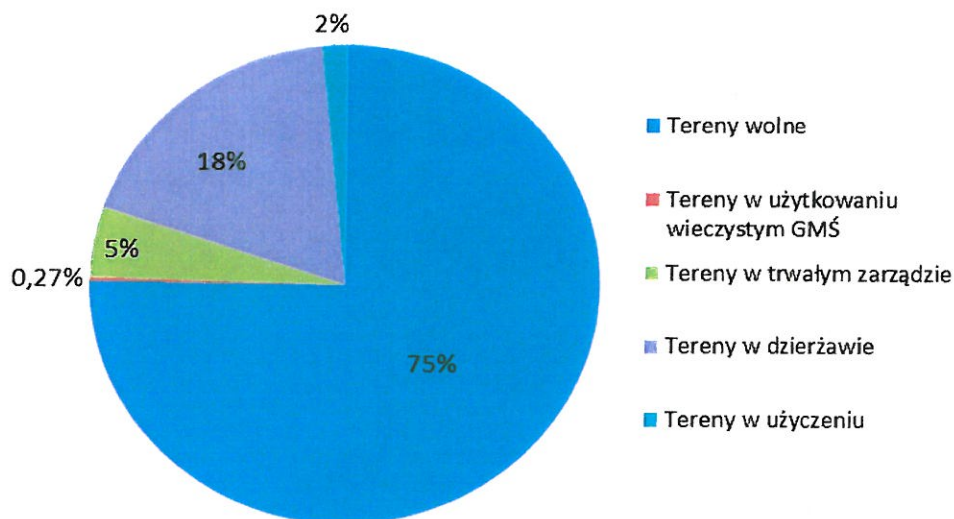
| Nabycie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości | | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| pow. | 4,7788 ha | 1,1234 ha | 2,5090 ha | 3,6199 ha | 3,5721 ha | 9,6919 ha |
| Komunalizacja | | | | | | |
| pow. | 0,0106 ha | 0,4112 ha | - | 0,0587 ha | - | 0,1195 ha |

3. Grunty oddane w dzierżawę, użyczenie oraz w trwały zarząd

W ramach gospodarowania zasobem nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami gmina wykonując swoje zadania może udostępniać grunty z zasobu nieruchomości w formie dzierżawy, użyczenia i trwałego zarządu. Poniższe zestawienie obrazuje zmiany ilościowe w kolejnych latach:

| Umowy dzierżawy - obecna pow. gruntów oddanych w dzierżawę 121,1395 ha | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Kwota | 206 797 zł | 271 190 zł | 308 065 zł | 294 170 zł | 380 130 zł | 313 533 zł |
| Umowy użyczenia | | | | | | |
| pow. | 9,9695 ha | 9,7085 ha | 10,2407 ha | 10,2407 ha | 9,8196 ha | 10,5993 ha |
| Trwały zarząd | | | | | | |
| 29,8342 ha | 29,5913 ha | | 30,8900 ha | 30,9258 ha | 31,7502 ha | 31,5145 ha |

Zasób nieruchomości gminnych



Gmina Miasto Świdnica wdzierżawia grunty gminne na cele rolnicze i pozarolnicze. W 2015 roku wdzierżawiono 121,1395 ha gruntów, w tym 115,8895 ha na cele rolnicze, a około 5,25 ha na działalność pozarolniczą. Powierzchnia gruntów dzierżawionych stanowi 18 % powierzchni całego zasobu nieruchomości gminnych.

Obecnie zawartych jest 276 umów dzierżaw gruntów o łącznej powierzchni około 5,25 ha na cele pozarolnicze:

- na cele mieszkaniowe - 0,1331 ha
- na cele składowe – 0,1829 ha
- na działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,4266 ha
- na działalność handlowo - gastronomiczną - 0,0436 ha
- na działki rekreacyjne i tereny zielone - 0,6247 ha
- na cele edukacyjne - 0,7695 ha
- ogródki przydomowe – 2,3510 ha
- ujęcie wody - 0,4586 ha
- parkingi – 0,1765 ha
- pojemniki na odpady – 0,0163 ha
- tablice reklamowe – (52 szt.) – 0,0630 ha

Natomiast umów dzierżaw rolniczych odnotowano 96 na łączną powierzchnię 115,8895 ha, w tym jedna nieodpłatnie trwająca od 1989 roku (63,4705 ha). Co roku poszczególne obszary z terenu miasta są objęte „przełędem” i sprawdzeniem utrzymania i zagospodarowania działek dzierżawionych.

Udostępnianie nieruchomości gminnych w drodze użyczenia, w przeciwieństwie do dzierżawy jest nieodpłatne. Aktualnie obowiązuje 12 umów użyczenia, na powierzchni 10,5993 ha (1,6% zasobu gminy). Wszystkie umowy użyczenia mają na celu działalność na rzecz społeczności lokalnej, są to prowadzenie szkół niepublicznych, biblioteki, prywatnego muzeum, a także prowadzenie działalności statutowych związanych z bezpieczeństwem, ratownictwem, szkoleniami, sportem, zdrowiem. Wszystkie umowy zawarte są na czas nieokreślony lub na 20 lat z możliwością przedłużenia w przypadku stowarzyszeń i fundacji.

Poniżej przedstawiam wykaz umów użyczeń dla 12 podmiotów i są to:

- Świdnickie Stowarzyszenie Oświatowe Bliżej Dziecka - działka zabudowana budynkiem byłej szkoły publicznej – czas trwania od 2006 roku - cel prowadzenie szkoły niepublicznej;
- Caritas Diecezji Świdnickiej - działka zabudowana budynkiem byłej szkoły publicznej - od 2006 roku - cel prowadzenie szkoły niepublicznej (katolickiej);
- Miejska Biblioteka Publiczna - działka zabudowana budynkiem - czas trwania od 2006 roku - cel prowadzenie biblioteki;
- osoba prywatna - działki zabudowane relikami twierdzy świdnickiej z przyległym terenem - czas trwania od 1999 roku - cel prowadzenie prywatnego „Muzeum Broni” ;

- Ochotnicza Straż Pożarna - działka zabudowana budynkiem usługowym - czas trwania od 2009 roku - cel prowadzenie działalności statutowych w zakresie ratownictwa i obsługi szkoleń;
- Fundacja Ziemi Świdnickiej na rzecz wspierania Profesjonalnej Pomocy SKSK - lokal mieszkalny - czas trwania od 2009 - cel prowadzenie działalności statutowej placówki opiekuńczo-wychowawczej ;
- Strażnica Towarzystwa Biblijnego i Traktatowego - Wyznanie Świadków Jehowy i osoby fizyczne - działki stanowiące przedłożenie ulicy Stawki - obsługa komunikacyjna - czas trwania od 2001 roku;
- Stowarzyszenie Sportowe Modelarzy - działka niezabudowana - cel budowa lotniska modelarskiego - czas trwania od 2007 roku;
- Fundacja „Naszej Szkole” – działka zabudowana budynkiem – cel prowadzenie działalności oświatowej;
- Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego w Wałbrzychu – sala budynku usługowo – gospodarczego – cel przeprowadzanie egzaminów oraz pomieszczenie administracyjno – gospodarcze – czas trwania od 2015 roku;
- Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego w Wałbrzychu – plac manewrowy – czas trwania od 2014 roku;
- ROD „Aronia” – cel na rodzinne ogrody działkowe, czas trwania od 2015 roku.

Gmina Miasto Świdnica udostępnia nieruchomości z zasobu gminnego w drodze oddania ich w trwałe zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych. Ogólna powierzchnia gruntu oddanego w trwałe zarząd stanowi 4,75 % powierzchni ogólnej zasobu nieruchomości. Aktualnie decyzje o oddaniu w trwałe zarząd obowiązują dla 23 podmiotów i są to:

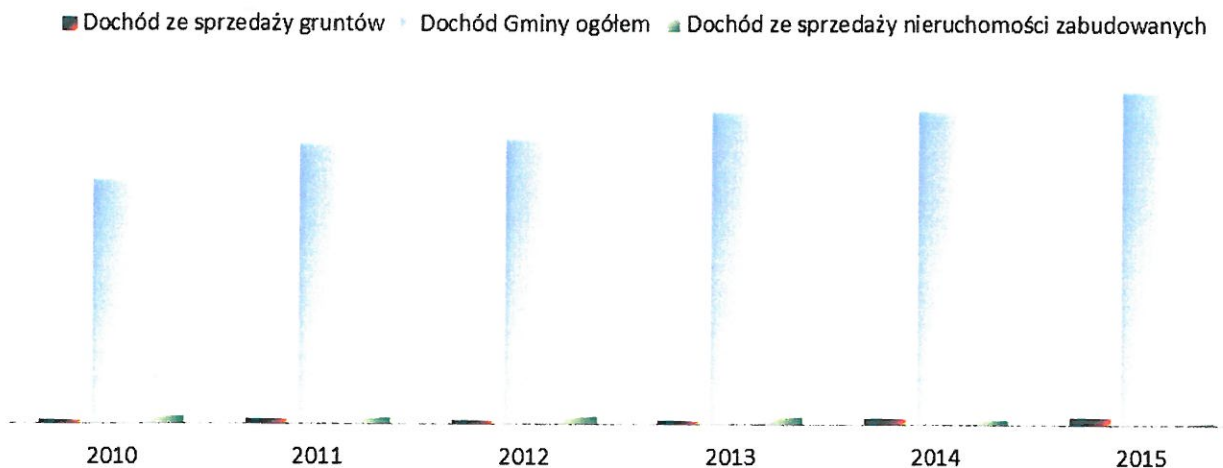
- 1 żłobek miejski
- 7 przedszkoli (nr 1, 3, 4, 6, 14, 15, 16)
- 4 gimnazja (nr 1, 2, 3, 4)
- 6 szkół podstawowych (nr 1, 4, 6, 8, 105, 315)
- Świdnicki Ośrodek Sportu i Rekreacji
- Młodzieżowy Dom Kultury
- Dzienny Dom „Senior – Wigor”
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
- Miejski Zarząd Nieruchomości.

4. Dochody Gminy Miasto Świdnica z gospodarki nieruchomościami

Niniejsze zestawienie obrazuje dochody związane z gospodarką nieruchomościami w odniesieniu do całkowitych dochodów gminy na przestrzeni lat 2010 - 2015.

| | Dochód ze sprzedaży gruntów | Udział % dochodu ze sprzedaży gruntów w dochodzie gminy | Dochód ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych | Udział % dochodu ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych w dochodzie gminy | Dochód gminy ogółem |
|------|-----------------------------|---|--|--|---------------------|
| 2010 | 2 269 379,43 zł | 2 % | 4 525 573,00 zł | 3 % | 141 402 858,81 zł |
| 2011 | 2 798 418,74 zł | 2 % | 3 229 714,00 zł | 2 % | 161 506 021,58 zł |
| 2012 | 1 959 237,72 zł | 1 % | 4 077 161,00 zł | 2 % | 164 661 963,43 zł |
| 2013 | 2 300 108,65 zł | 1 % | 4 176 609,00 zł | 2 % | 180 403 773,75 zł |
| 2014 | 3 156 930,01 zł | 2 % | 2 365 708,00 zł | 1 % | 181 256 028,11 zł |
| 2015 | 3 969 009,40 zł | 2 % | 1 502 610,00 zł | 0,78% | 192 986 147,32 zł |

Dochody Gminy Miasto Świdnica z gospodarki nieruchomościami 2010 - 2015



Powyższe zestawienie obrazuje tendencje zachodzące w dochodach z rynku nieruchomości zabudowanych i nieruchomości gruntowych naszego miasta. Są to jak widać tendencje stale rosnące. Pomimo „kurczenia się” terenów, są jeszcze obszary, gdzie uzyskujemy wzrost dochodów. Ma na to wpływ znaczne zwiększenie wartości jednostkowych, np. uzyskana ze sprzedaży w przetargu cena

netto za m² w wysokości ok. 339 zł za tereny mieszkaniowe, czy w wysokości ok. 778 zł za tereny usługowe (sprzedaż przy ul. Paderewskiego i ul. Leśnej).

Zbycie terenów niezabudowanych, czy lokali mieszkalnych i usługowych ma również wpływ na zwiększenie dochodów miasta poprzez zwiększenie wpływów z podatków od nieruchomości, w tym zwiększenie wpływów z opłat za powierzchnię użytkową budynków.

Dochodem związanym z udostępnianiem nieruchomości z zasobu są opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. W tabeli zamieszczono dane dotyczące dochodów i powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste w kontekście przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do 2011 roku przekształcenia mogli dokonać jedynie użytkownicy wieczności nieruchomości mieszkaniowych, garaży i nieruchomości rolnych natomiast w efekcie nowelizacji ustawy dopuszczono możliwość przekształcenia przez wszystkich użytkowników wieczystych, niezależnie od rodzaju nieruchomości oraz zniesiono ograniczenie terminu składania wniosków o przekształcenie. Obecnie po zmianie przepisów wprowadzonych wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego K29/13 prawo przekształcenia ponownie dotyczy tylko terenów mieszkaniowych, garaży oraz nieruchomości rolnych.

W Gminie Miasto Świdnica obowiązuje uchwała w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w wysokości 99%. Dotyczy ona jedynie nieruchomości mieszkaniowych z wyłączeniem garaży, zatem korzystają z niej wspólnoty mieszkaniowe oraz budynki jednorodzinne. W roku 2011 zwiększyła się ilość gruntów przekształconych w związku z nowelizacją ustawy, a 2012 nastąpiło masowe składanie wniosków ze względu na przeprowadzoną aktualizację i wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

| Przekształcenie | | | | | | |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| pow. | 1,8707 ha | 3,0180 ha | 7,1303 ha | 2,6489 ha | 2,3475 ha | 0,4992 ha |
| kwota do zapłaty (100%) | 612 762 zł | 1 144 959 zł | 2 588 780 zł | 868 741 zł | 469 259 zł | 220 457 zł |
| bonifikata 99 % | 581 917 zł | 1 097 985 zł | 1 286 750 zł | 565 576 zł | 405 328 zł | 137 853 zł |
| kwota | 30 845 zł | 46 974 zł | 1 302 030 zł | 303 165 zł | 63 931 zł | 82 604 zł |
| Opłaty za użytkowanie wieczyste | | | | | | |
| pow. ogólna | 285 ha | 288 ha | 275 ha | 292 ha | 292 ha | 288 ha |
| kwota | 714 670 zł | 812 583 zł | 1 178 258 zł | 1 272 433 zł | 1 401 734 zł | 1 310 174 zł |

Zestawienie powyższe wskazuje jednoznacznie, że obecnie przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności przy znacznym spadku powierzchni przekształconych dotyczy terenów innych niż mieszkaniowe, dla których obowiązuje pełna odpłatność.

Zwiększenie liczby działek przekształconych ma bezpośredni wpływ na zmniejszenie się dochodów z tytułu opłat rocznych, jakie każdy użytkownik wieczysty ma obowiązek wносить do końca marca każdego roku. Obecnie trwają prace legislacyjne nad treścią nowej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jakie to będą zmiany i jaki wpływ będą miały na dochody gminy trudno jest na tym etapie ustalić.

Dochodem dla Gminy Miasto Świdnica jest również naliczanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

Wszystkie wydane decyzje podziałowe podlegają weryfikacji celem wyodrębnienia tych przypadków, które dają podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej. Zgodnie z przepisami podziały dokonane na wniosek użytkowników wieczystych oraz dokonane niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podlegają tym opłatom. Podziały, które nie dają podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej, to również te, które miały na celu regulacje stosunków prawnych, tj. wydzielenia gruntów: niezbędnych do obsługi budynków mieszkalnych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, pod garażami, w celu regulacji granic nieruchomości oraz na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

W latach 2010 - 2015 roku Gmina Miasto Świdnica zweryfikowała decyzje podziałowe, które dają podstawę do naliczenia opłaty adiacenckiej w okresie 3 lat od dnia kiedy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. W rozpatrywanym okresie wydano 14 decyzji naliczających opłaty

adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału łącznie na kwotę 81 327,80 zł.

Ponadto Gmina Miasto Świdnica nalicza opłatę planistyczną, związaną ze zmianą przeznaczenia terenu w planach zagospodarowania przestrzennego. W latach 2010 – 2015 zostały wydane dwie decyzje na kwotę 11 368,00 zł.

Oprócz prowadzonego wytyczonymi torami procesu prywatyzacji poprzez sprzedaż bezprzetargową (z bonifikatami) i przetargową, podejmowane są na bieżąco różnorodne działania prowadzące do wzrostu efektywności gospodarowania mieniem. Zaliczyć tutaj można opracowanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmianę istniejących z uwzględnieniem kształtujących się potrzeb zarówno miasta jak i mieszkańców, aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego wpłynęła znacząco na wzrost liczby składanych wniosków o przekształcenie, a zastosowanie bonifikaty zwiększyło zainteresowanie mieszkańców nabyciem terenów już zagospodarowanych przeznaczonych na powiększenie działek siedliskowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnicy wraz z uchwalonymi już planami zagospodarowania wyznaczają możliwości oferowania przez Miasto terenów pod realizację określonych celów.

5. Plany inwestycyjne dotyczące gospodarowania zasobem nieruchomości gruntowych

Sposób zagospodarowania jeszcze wolnych terenów miasta, a także zmiana ich przeznaczenia dotychczasowego określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o ustalenia zawarte w opracowaniach planistycznych można określić sposoby zagospodarowania tych terenów:

I. Osiedle „Na Wzgórzu” usytuowane pomiędzy ulicami Bystrzycka i Westerplatte

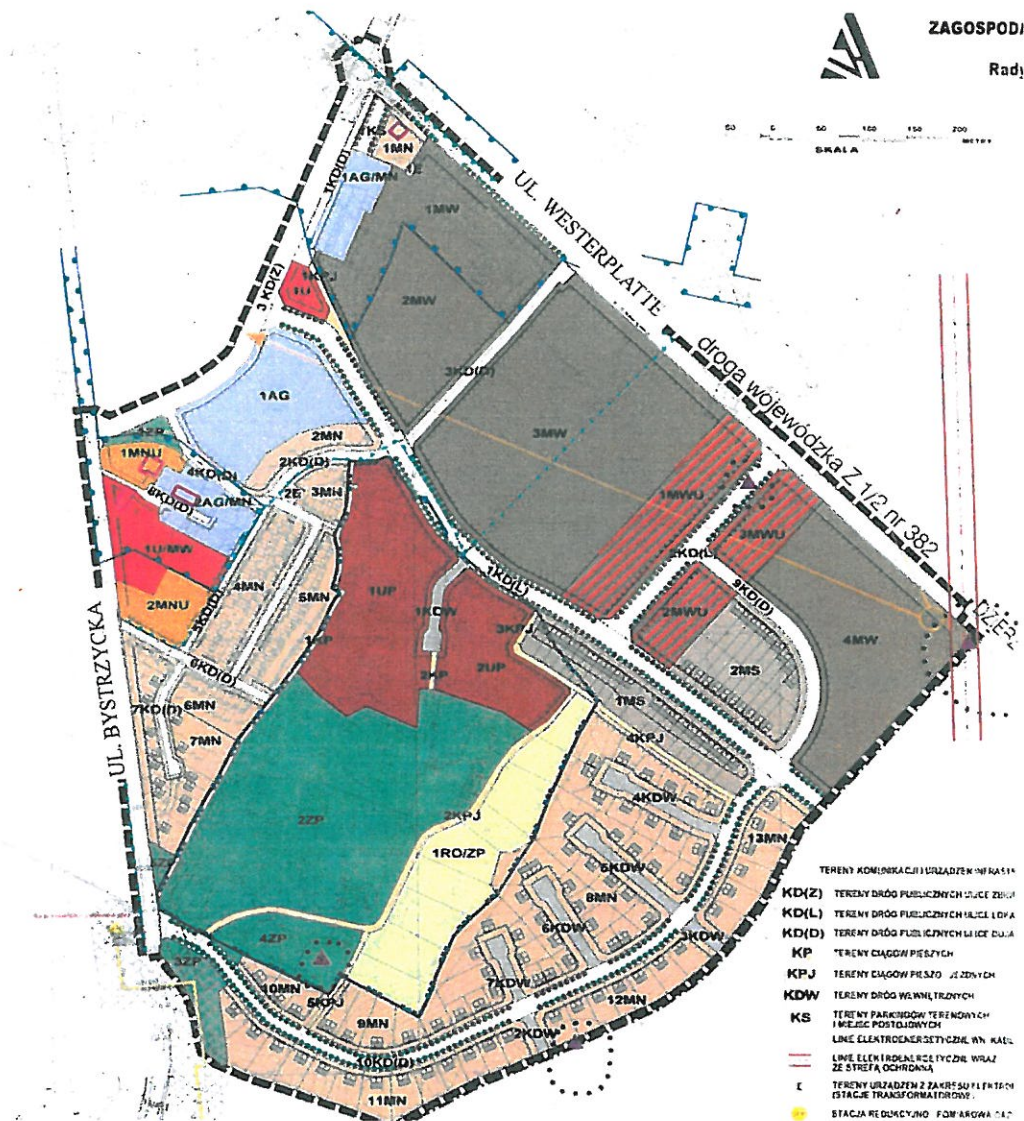
Ilość działek wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- zabudowa jednorodzinna - 77 działek - o łącznej pow. 13,9366 ha
- zabudowa szeregowa - 39 działek – o łącznej powierzchni 2,9683 ha
- zabudowa wielorodzinna - 12,7077 ha
- zabudowa wielorodzinna z usługami - 3,1073 ha

RAZEM 116 działek budowlanych oraz 15,8150 ha gruntu pod zabudowę wielorodzinną

W 2015 roku Gmina Miasto Świdnica zrealizowała budowę drogi publicznej ul. Sudeckiej – wzdłuż której usytuowane są działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - bez nawierzchni docelowej, a także zakończyła budowę niezbędnej infrastruktury technicznej tj. sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. W pierwszym etapie przygotowano 26 działek budowlanych, z czego 3 znalazły nabywców.

Po realizacji przez gminę kolejnych dróg publicznych tj. ul. Karkonoskiej, Izerskiej i Sowiogórskiej zostaną uruchomione sprzedaże kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową.



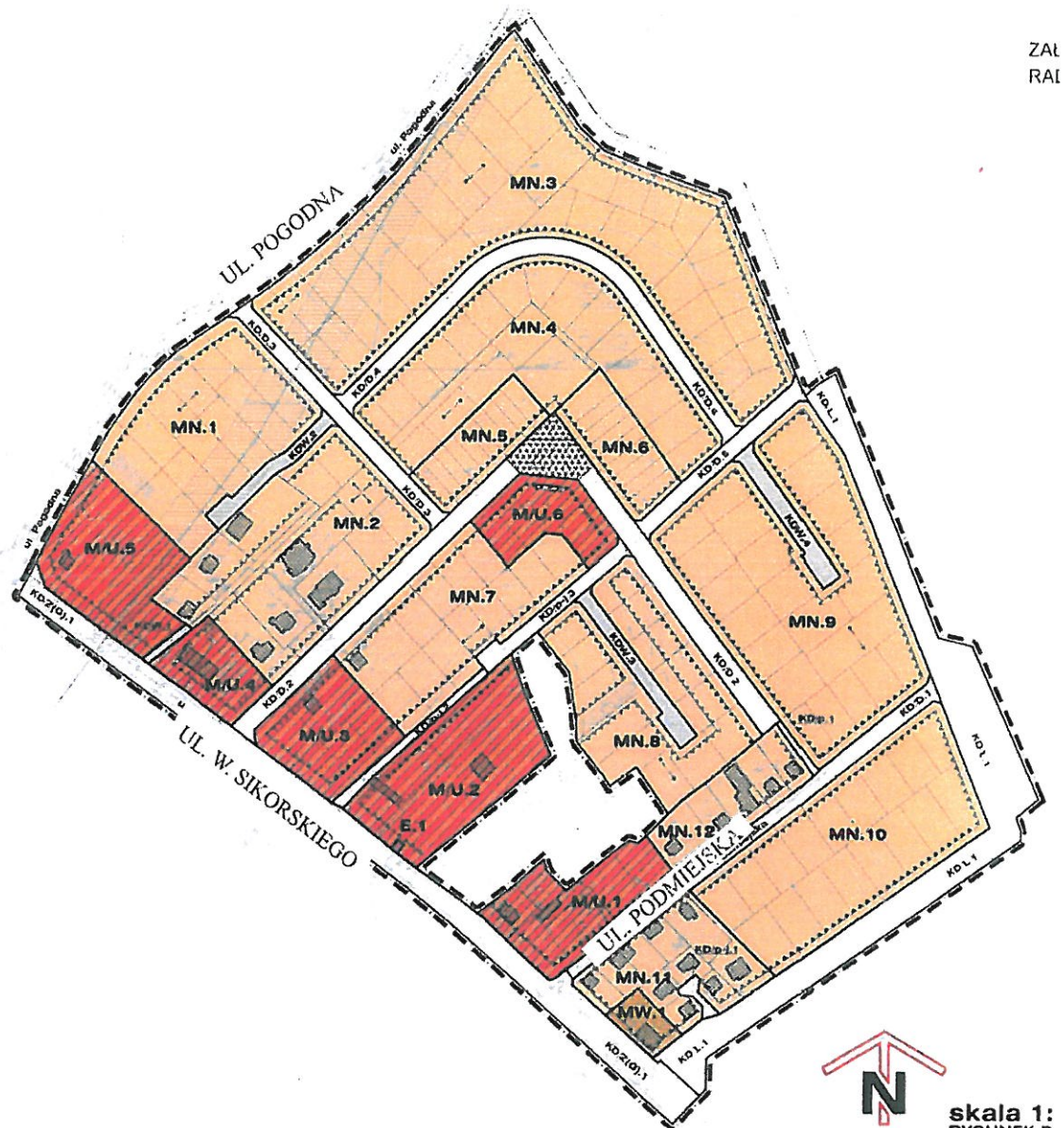
II. Osiedle Sikorskiego – Podmiejska

Ilość działek wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- zabudowa jednorodzinna razem - 186 szt. (17,3216 ha) w tym działki gminy - 48 szt.

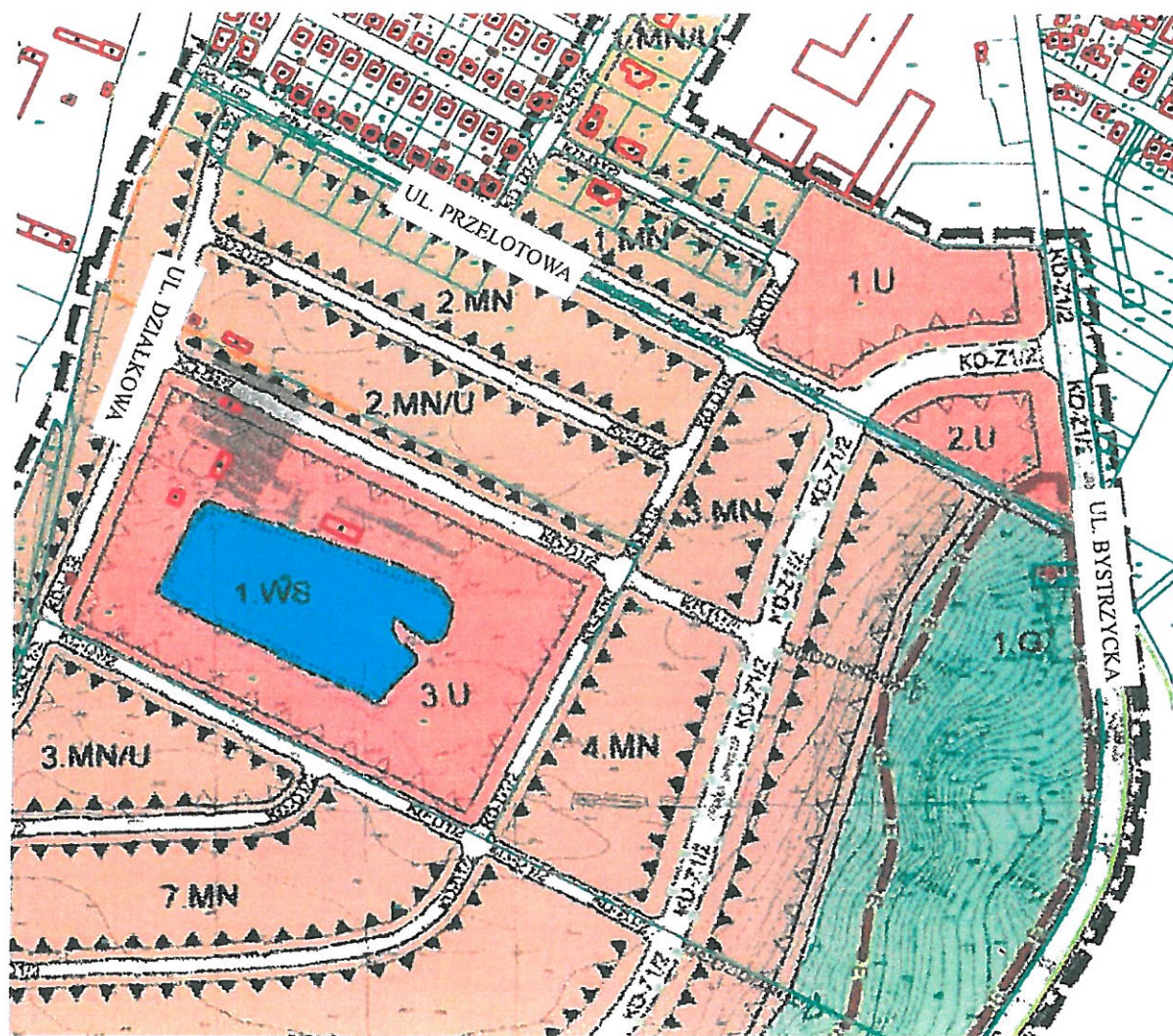
Aktualnie na wniosek Gminy Miasto Świdnica Starosta Świdnicki wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa dróg gminnych w obszarze ulic gen. W. Sikorskiego – Podmiejska – Pogodna wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przebudowa ulicy Pogodnej „ realizowane w ramach zadania: „Zagospodarowanie terenu pod budownictwo jednorodzinne obszaru ulic Sikorskiego Podmiejska Pogodna w Świdnicy” , na podstawie której zostały wydzielone pasy drogowe wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Po uzbrojeniu terenu w niezbędną infrastrukturę Gmina Miasto Świdnica będzie mogła przystąpić do procedury sprzedaży działek budowlanych posiadanych na tym obszarze.



III. Osiedle - kontynuacja ul. Przelotowej

W latach 2010-2011, ze względu na możliwość wykorzystania istniejącego uzbrojenia, Gmina Miasto Świdnica sprzedała 8 działek budowlanych położonych bezpośrednio przy ul. Przelotowej. Kolejne działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (88 działek) mogą zostać przygotowane do zbycia po zrealizowaniu przez gminę dla całego obszaru sieci uzbrojenia terenu wraz z infrastrukturą drogową.



IV. Tereny przygotowane do sprzedaży w drodze przetargów nieograniczonych oraz możliwe do przygotowania do sprzedaży

W przypadku pojawienia się potencjalnych inwestorów Gmina Miasto Świdnica dysponuje jeszcze niżej wymienionymi terenami możliwymi do zabudowy zgodnie z opracowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. Zabudowa usługowa i przemysłowa:

- ul. S. Wokulskiego – pow. 0,9043 ha;
- ul. Pogodna – 2,6216 ha (działka nr 51), pow. 7,5956 ha (działka nr 1113/6);
- ul. Stalowa – pow. 1,5877 ha (działka nr 1493/4), pow. 1,0082 ha (działki nr 1461, 1768/2), pow. 0,6799 ha (działki nr 1462, 1768/3);
- ul. gen. E.A. Fieldorfa – 1,4430 ha;
- ul. Towarowa/Westerplatte – 0,5961 ha;
- ul. Leśna – pow. 0,2069 ha (działka nr 2685/17), pow. 0,2209 ha (działka nr 2685/18), pow. 0,3854 ha (działka nr 2685/19);
- ul. Strzebińska – 0,3615 ha;
- ul. Kliczkowska – 0,5031 ha;
- ul. Kosynierów – 0,6495 ha

2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami:

- ul. 1 Maja – 0,1128 ha;
- ul. Dworcowa – 0,1532 ha;
- ul. Kanonierska – 0,6547 ha;
- ul. Sybiraków - 0,4635 ha
- Osiedle wielorodzinne w rejonie ulic Podchorążych i Parkowa – pow. 0,4968 ha (działka nr 3210), pow. 1,0243 ha (działka nr 338/4), pow. 1,0975 (działka nr 338/5) i pow. 0,7484 ha (działka nr 3209);
- ul. Stęczyńskiego – część działki nr 417 – kontynuacja zabudowy.

Informacje dotyczące sprzedaży wszystkich nieruchomości gminnych są przekazywane poprzez ogłoszenia w prasie i na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej.

Wskazane wyżej możliwości uzyskania dochodów ze sprzedaży terenów o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, uwzględniają aktualną strukturę rynku i poziom cen. Perspektywa realizacji tych dochodów sięga następnych 10-15 lat i uzależniona jest zarówno od

popytu jak i możliwości przygotowania ich do sprzedaży. Często konieczne wydatki przekraczają możliwe do uzyskania dochody ze sprzedaży.

Tak długa perspektywa realizacji dochodów musi uwzględniać także potencjalne zmiany cen (ich wzrost), w związku z tym, suma dochodów ze sprzedaży wskazanego mienia może wynieść znacznie więcej, ale realnie należy założyć, iż realizacja sprzedaży wszystkich nieruchomości nie powiedzie się i możliwy do uzyskania dochód wyniesie najwyżej 70 % tych kwot.

Dochody ze sprzedaży mienia (bez zmiany granic administracyjnych miasta) będą stanowiły zatem w przyszłości dużo mniej znaczącą pozycję w budżecie niż było to w latach poprzednich i jest obecnie. Możliwa fluktuacja i odstępstwa od zmian liniowych nie zmieniają zasadniczego trendu.

Przewidywania w takiej perspektywie czasowej są z natury rzeczy obarczone potencjalnie dużym błędem i powinny być traktowane jako informacja wg aktualnego stanu wiedzy, a nie jako szczegółowo zaplanowany harmonogram.

WNIOSKI:

- sukcesywnie zmniejsza się powierzchnia terenów pod zabudowę przemysłową, produkcyjną i usługową - tereny, jakie nam pozostały to działki położone przy ulicy Pogodnej oraz przy ulicy Stalowej, które pokrywają zapotrzebowanie dla 2-6 inwestorów o niezbyt dużych wymaganiach powierzchniowych;
- należy rozważyć możliwość nabycia przez Gminę Miasto Świdnica niezabudowanych gruntów od Agencji Nieruchomości Rolnych i osób fizycznych na cele rozwojowe miasta. Między innymi w granicach miasta położona jest działka nr 1761 o pow. 16 8087 ha stanowiąca własność Agencji Nieruchomości Rolnych. Działka ta położona jest w obrębie nr 3 – Fabryczna przy ulicy M. Kopernika, a zgodnie z obowiązującym planem oznaczona jest symbolem P/U-Z. Położona jest ona również w granicach Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- obecnie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zakładają likwidację niektórych obszarów ogrodów działkowych. W miejsce to wprowadzane są tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą drogową. Biorąc pod uwagę, że obecnie posiadamy dość duży obszar terenów pod tego rodzaju zabudowę, a także znaczne koszty, jakie Gmina Miasto Świdnica musiałaby ponieść w związku z realizacją niezbędnej infrastruktury, brak jest ekonomicznego uzasadnienia likwidacji ogrodów działkowych. Dodatkowym obciążeniem będzie również wskazanie przez Gminę Miasto Świdnica gruntów możliwych do lokalizacji zastępczej oraz wypłata odszkodowań na rzecz użytkowników likwidowanych ogrodów;

- należałoby rozważyć możliwość rozszerzenia granic administracyjnych miasta poprzez włączenie przyległych obszarów z terenu Gminy Świdnica. Projektowana południowa obwodnica miasta ewentualnie wskazuje tereny, które mogą być włączone do miasta. Są to obszary Słotwiny, Witoszowa, Jagodnika i Pszenna. Przystępując do takich regulacji powierzchniowych granica miasta będzie się pokrywać z obwodnicą.

Świdnica, dnia 25.04.2016 r.

Opracowanie: Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami - M. Synowiec, W. Radziuk

