

BIURO RADY MIEJSKIEJ
W ŚWIDNICY

Wpł. 2 1, WRZ. 2017

Podpis

INFORMACJA O GOSPODAROWANIU MIENIEM GMINNYM

w zakresie

dzierżaw oraz użytkowania wieczystego gruntów wchodzących w skład zasobu mienia komunalnego

I. DZIERŻAWA GRUNTÓW

Zasady gospodarowania mieniem gminnym regulowane są ustawami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, 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”.

W ramach gospodarowania zasobem nieruchomości, gmina wykonując swoje zadania może udostępniać grunty z zasobu nieruchomości m.in. w formie dzierżawy i użyczenia.

Zgodnie z art. 693 Kodeks cywilny „Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Nie może również bez zgody wydzierżawiającego oddawać rzeczy osobie trzeciej do używania, ani go poddzierżawiać.

Umowa dzierżawy może być ujawniona w ewidencji gruntów oraz w dziale III księgi wieczystej. Ujawnienie dzierżawy przez wpis do księgi wieczystej ma na celu wzmocnienie uprawnień dzierżawcy, a także zasady bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Ponadto, stanowi bezpośrednio źródło informacji o zaistnieniu tego stosunku z uwagi na zasadę jawności ksiąg wieczystych.

Zasady stosowane do dzierżaw gruntów z zasobów gminnych wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2016r., poz. 2147 z późn. zm./:

- art. 23 ust. 1 pkt. 7a, który mówi, że umowa dzierżawy zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody (Rady Miejskiej); zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- art. 35 ust. 1b, który mówi, że obowiązek sporządzania i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- art. 37 ust. 4, który mówi, że zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Mając na uwadze spełnienie wymogów powyższych zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały podjęte uchwały regulujące zasady gospodarowania mieniem gminnym w zakresie dzierżaw gruntów wchodzących w skład mienia komunalnego:

- uchwała nr LIV/563/98 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 15 czerwca 1998r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości miasta Świdnicy /Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2016r., poz. 4640/,
- uchwała nr XXVI/317/13 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 19 kwietnia 2013r. W sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem miasta w zakresie dzierżaw gruntów wchodzących w skład mienia komunalnego /Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2016r., poz. 1939/.

Zgodnie z § 5 uchwały nr LIV/563/98 upoważnia się Prezydenta Miasta Świdnicy do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu na okres do 10 lat. Wydzierżawianie nieruchomości gminnych na okres do 3 lat odbywa się bez udziału Rady Miejskiej, natomiast powyżej 3 lat przed wydaniem zarządzenia w sprawie oddania nieruchomości w dzierżawę Prezydent Miasta Świdnicy zasięga opinii Komisji Rady Miejskiej właściwych w sprawach budżetu oraz gospodarki miejskiej. Wydzierżawianie nieruchomości na okres dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej w Świdnicy w drodze uchwały.

Wolne nieruchomości gruntowe, stanowiące mienie komunalne, wydzierżawia się na okres do 10 lat w drodze przetargu ustnego (licytacja) lub pisemnego (konkurs ofert). § 3 uchwały nr XXVI/317/13 wskazuje 5 okoliczności odstąpienia od przetargowego trybu wydzierżawiania do 10 lat. Są to:

1. nieruchomości, na których usytuowane są obiekty handlowo - usługowe wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców bądź ich poprzedników na podstawie prawomocnych decyzji, pozwolenia na budowę;

2. na wybudowanie obiektów infrastruktury technicznej;

3. poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;

4. cele edukacyjne w niepublicznych przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjach oraz publicznych przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjach, zakładanych i prowadzonych przez inne podmioty niż jednostki samorządu terytorialnego;

5. cele reklamowe, przy czym powierzchnia dzierżawy określona będzie na podstawie rzutu poziomego reklamy.

Na wniosek dotychczasowego dzierżawcy, z którym zawarta była umowa na czas oznaczony do trzech lat, bądź jego następcy prawnego, Prezydent Miasta Świdnicy może zawierać kolejne umowy dzierżawy na okres do trzech lat pod warunkami:

- przedmiotem dzierżawy będzie ta sama nieruchomość,
- prowadzony będzie ten sam rodzaj działalności,
- nie ulega zmianie przeznaczenie tego terenu w planie zagospodarowania przestrzennego miasta, a przy braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowych ustalane są przez Prezydenta Miasta Świdnicy w drodze zarządzenia.

Zgodnie z przyjętą uchwałą stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości użytkowane na cele pozarolnicze wydzierżawiane w trybie bezprzetargowym uzależnia się od strefy miasta i rodzaju działalności.

Miasto Świdnica podzielone jest na 4 strefy:

- I strefa – centrum
- II strefa – centralna
- III strefa – śródmiejska
- IV strefa – peryferyjna.



Aktualnie ustalone są następujące rodzaje działalności:

- rolnicza
- handlowa, usługowa, przemysłowa
- handlowa, usługowa, przemysłowa z punktami gier na automatach o wysokich wygranych
- handlowo-usługowa w obrębie targowisk miejskich (kioski, pawilony)
- gastronomiczna
- na cele składowe
- ogródki przydomowe (do 500 m²)
- działki rekreacyjne
- rozrywkowa (wesołe miasteczka, cyrki)
- budownictwo mieszkaniowe
- kult religijny i działalność charytatywna
- garaże
- promocyjna, reklamowa
- sportowo - rekreacyjna na istniejących obiektach,
- sportowo - rekreacyjna na nieruchomości, którą dzierżawca zabuduje obiektami o wartości przekraczającej wartość gruntu,

- sportowo - rekreacyjna na terenach niezabudowanych użytkowanych przez dzierżawcę bez przekształcania ich dotychczasowego charakteru,
- ekspozycja obiektów zabytkowych,
- edukacyjna w niepublicznych przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjach oraz publicznych przedszkolach, szkołach podstawowych i gimnazjach, zakładanych i prowadzonych przez inne podmioty niż jednostki samorządu terytorialnego,
- edukacyjno - rehabilitacyjna na rzecz osób niepełnosprawnych,
- ujęcia wody wraz ze strefą ochronną,
- parkingowa,
- rodzinny park rozrywki - działalność rekreacyjno - edukacyjna,
- poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych,
- inna.

Wysokość stawek czynszu dzierżawnego za dzierżawę gruntów, stanowiących mienie komunalne Gminy Miasto Świdnica aktualnie określa zarządzenie nr 0050-155/2016 Prezydenta Miasta Świdnicy z dnia 2 maja 2016r. Stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowych na cele rolnicze ustala się na poziomie 10% ceny gruntu rolniczego danej klasy rocznie, według ceny szacunkowej wyrażonej w kwintalach żyta, obowiązującej przy sprzedaży gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny skupu żyta). Do gruntów nieklasyfikowanych i nieużytków, użytkowanych rolniczo, przyjmuje się podstawę wyceny jak dla gruntu ornego klasy IVa.

Gmina Miasto Świdnica wydierżawia grunty gminne na cele rolnicze i pozarolnicze. Poniższe zestawienie obrazuje zmiany ilościowe w kolejnych latach:

DZIERŻAWY			
	2014	2015	2016
Ilość umów	362	353	386
Powierzchnia [ha]	134,5	121,1	120,24
Dochód [zł]	380 130	313 533	308759

Powyższe zestawienie obrazuje nam zmiany, jakie zachodzą w zasobach gminnych. Jak widać liczba umów dzierżaw zwiększa się, w ciągu trzech lat przybyło nam 24 umowy, ale jednocześnie zmniejsza się powierzchnia gruntów dzierżawionych oraz zmniejszają się dochody. Powodem tego jest między innymi sprzedaż gruntów dotychczas dzierżawionych o dosyć dużych powierzchniach, natomiast przybywa umów na drobne powierzchnie, np. regulacja pasa drogowego ulicy Staszica.

Natomiast poniższe zestawienie dość szczegółowo wskazuje jakie zmiany zachodzą w dzierżawach zarówno w ilości umów, jak i powierzchni gruntów dzierżawionych oraz sposób ich wykorzystania.

W 2014r. wydzierżawiono ok. 134,5 ha gruntów, w tym ok. 129 ha na cele rolnicze i ok. 5,5 ha na cele pozarolnicze. Zawartych było 362 umów dzierżaw, w tym 260 na działalność pozarolniczą. Poniżej określona została powierzchnia gruntów miejskich objętych umowami dzierżaw na cele nierolnicze ze względu na rodzaj działalności:

- cele gastronomiczne – 0,0345 ha
- działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,3468 ha
- cele mieszkaniowe - 0,1400 ha
- parkingi – 0,2947 ha
- cele edukacyjne – 0,9695 ha
- cele składowe – 0,1426 ha
- inna: pojemniki na odpady – 0,0141 ha, plac manewrowy - 0,3384 ha
- ujęcie wody - 0,4586 ha
- zaplecze budowy – 0,0656 ha
- cele rekreacyjne - 0,5137 ha
- ogródki przydomowe – 2,1112 ha
- cele reklamowe – (59 tablic) – 0,0715 ha.

W 2015 roku wydzierżawiono ok. 122,1 ha gruntów, w tym 116,5 ha na cele rolnicze, a ok. 5,60 ha na działalność pozarolniczą. Zawartych było 353 umów dzierżaw, 255 na działalność pozarolniczą, w tym:

- cele gastronomiczne – 0,0345 ha
- działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,2998 ha
- cele mieszkaniowe - 0,1390 ha
- parkingi – 0,2947 ha
- cele edukacyjne – 0,9695 ha

- cele składowe – 0,1425 ha
- cele inne: pojemniki na odpady – 0,0149 ha; plac manewrowy – 0,3384 ha
- ujęcie wody - 0,4586 ha
- zaplecze budowy – 0,0656 ha
- cele rekreacyjne - 0,6247 ha
- ogródki przydomowe – 2,1709 ha
- cele reklamowe – (59 tablic) – 0,0715 ha.

W 2016r. wydzierżawiono ponad 120,24 ha gruntów, w tym ok. 114 ha na cele rolnicze i ok. 6,24 ha na cele pozarolnicze. Zawartych było łącznie 386 umów, z czego 297 to umowy zawarte na działalność pozarolniczą. Poniżej zestawienie pod względem rodzaju działalności:

- cele gastronomiczne – 0,0436 ha
- działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,4266 ha
- cele mieszkaniowe - 0,1390 ha
- parkingi – 0,2020 ha
- cele edukacyjne – 0,9695 ha
- cele składowe – 0,3250 ha
- inna: pojemniki na odpady – 0,0163 ha; plac manewrowy – 0,3384 ha
- ujęcie wody - 0,4586 ha
- cele rekreacyjne - 0,5518 ha
- ogródki przydomowe – 2,7083 ha
- cele reklamowe – (50 tablic)– 0,0606 ha.

Na dzień dzisiejszy zawartych jest 88 umów dzierżaw rolniczych, w tym jedna nieodpłatna zawarta z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną, trwająca od 1989 roku (63,2192 ha).

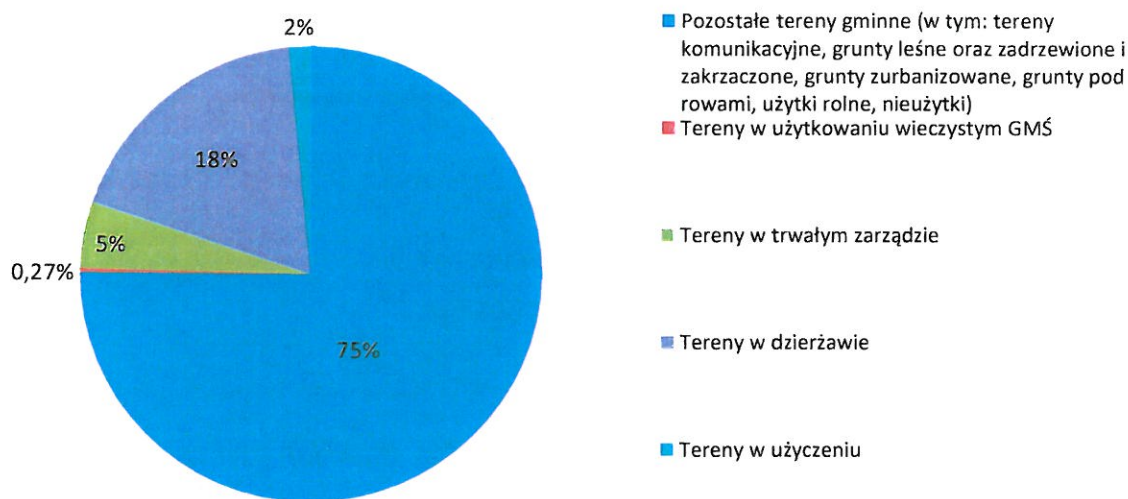
Teren miejskie możliwe do wykorzystania na cele rolne wydzierżawiane są, aby nie stały odłogiem i nie porastały chwastami, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej zestawienie zmian ilościowych w latach 2014-2016 w rozróżnieniu na dzierżawy rolnicze i pozarolnicze:

DZIERŻAWY						
	2014		2015		2016	
	rolnicze	poza-rolnicze	rolnicze	poza-rolnicze	rolnicze	poza-rolnicze
Ilość umów	102	260	98	255	89	297
Powierzchnia [ha]	129	5,5	116	5,25	114	6,24
Dochód [zł]	27 731	352 399	26 653	286 880	21 070	287 689

Aktualnie powierzchnia gruntów dzierżawionych stanowi ponad 18% powierzchni całego zasobu nieruchomości gminnych.

Zasób nieruchomości gminnych



Każdego roku w różnych rejonach naszego miasta są robione przeglądy terenów gminnych pod względem ich ewentualnego zagospodarowania i użytkowania przez właścicieli posesji przyległych. I tak, prowadząc np. regulację pasów drogowych ustalamy obszary zajęte przez mieszkańców Świdnicy. Takimi pracami w latach 2014-2017 objęte były ulice: Staszica, Polna Droga, Stamma i Żwirki i Wigury.

1. Ulica Staszica:

- regulacji podlegało 24 działki

	przed regulacją	po regulacji
nabycia	1	3
umowy dzierżawy	7	21
działki zajęte bezumownie	16	0
Suma	24	

2. Ulica Polna Droga, Stamma, Żwirki i Wigury:

- regulacji podlegało 26 działek

	przed regulacją	po regulacji
nabycia	0	5
umowy dzierżawy	8	20
działki zajęte bezumownie	18	1
Suma	26	

Kolejnymi ulicami przeznaczonymi do regulacji i uporządkowania stanu prawnego będą: ul. Zmorskiego, ul. Jodłowa, ul. Nadbrzeżna.

Aktualnie na terenie miasta Świdnicy prowadzona jest „Polityka reklamowa” mająca na celu uporządkowanie przestrzeni miejskiej w zakresie m.in. umieszczanych reklam. Na podstawie opracowanego „Studium krajobrazowego najważniejszych przestrzeni miejskich dla miasta Świdnicy” oraz w związku z przystąpieniem do opracowania warunków obowiązujących dla wszystkich reklam wielkopowierzchniowych na terenie miasta Świdnicy podejmowane są działania mające na celu usuwanie wszelkiego typu reklam, które są nieestetyczne i zakłócają ład przestrzenny, umieszczone są na terenach miejskich bezumownie, bądź też zlokalizowane są na obszarze miasta, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje ich umieszczenia.

Aktualnie przeprowadzone działania:

- uporządkowanie działek nr 225 i 227 przy ul. Esperantystów/Stęczyńskiego – 6 reklam zostało usuniętych,
- działka nr 1715 przy ul. Strzelińska/ Westerplatte – teren w trakcie porządkowania – sukcesywne usuwanie reklam w związku z koncepcją zagospodarowania przedmiotowego terenu,
- działka nr 675 przy ul. Jodłowa/Westerplatte – usunięta została reklama umieszczona na terenie miejskim bezumownie,
- działki nr 1631 przy ul. Konopnickiej i 2173/1 przy ul. Polna Droga – usunięcie reklam w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zakaz umieszczania reklam),
- działki nr 2155/2 przy ul. Polna Droga oraz 1104 przy ul. Sikorskiego/Zamenhofa – w trakcie porządkowania (działka 2155/2 – koncepcja zagospodarowania; działka nr 1104 – zakaz umieszczania reklam),
- teren działki nr 673 przy ul. Szarych Szeregów – na dzień dzisiejszy na działce zlokalizowanych jest 15 reklam (w tym 1 nasza). Teren objęty jest koncepcją zagospodarowania, która zakłada uporządkowanie ciągu reklam: jednakowe wymiary tablic, jednakowe odległości, jednakowe usytuowanie w stosunku do drogi.

Łącznie zostało zlikwidowanych 19 reklam. Dochody z tego tytułu zmniejszyły się o ponad 3 tys. zł netto w skali miesiąca.

II. UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE

Institucja użytkowania wieczystego została stworzona w ustawie z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm. ; tekst jedn. z 1969 r. Dz.U. Nr 22, poz. 159). Zastąpiła ona wcześniej istniejące prawo własności czasowej, prawo użytkowania ustanowione jako prawo wieczyste, prawo zabudowy, a w odniesieniu do tzw. gruntów warszawskich również prawo wieczystej dzierżawy.

Obecnie prawo użytkowania wieczystego jest uregulowane przede wszystkim w przepisach dwóch ustaw: Kodeks cywilny i ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która zastąpiła powołaną wyżej ustawę z 14 lipca 1961 roku. Pierwsza z tych ustaw reguluje przede wszystkim zagadnienia cywilno-prawne omawianej instytucji, druga – zagadnienia administracyjno-prawne.

Grunty państwowe i komunalne mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.

Skarb Państwa może być użytkownikiem wieczystym gruntu komunalnego, a gmina (związek komunalny) może być użytkownikiem wieczystym gruntu państwowego albo

stanowiącego własność innej gminy (związku komunalnego). Nie można natomiast być jednocześnie właścicielem i użytkownikiem wieczystym gruntu, nabycie zaś prawa użytkownika wieczystego przez właściciela gruntu albo prawa własności przez użytkownika wieczystego prowadzi do wygaśnięcia użytkownika wieczystego wskutek konfuzji.

Art. 233 KC określa granice i treść prawa użytkownika wieczystego. Przepis ten jest wzorowany na art. 140 dotyczącym własności. Różnica między tymi przepisami polega na tym, że granice prawa użytkownika wieczystego są wyznaczone nie tylko przez ustawy i zasady współżycia społecznego, ale również przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Rozporządzanie prawem użytkownika wieczystego obejmuje:

- a) uprawnienie do przeniesienia prawa w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia tego prawa,
- b) uprawnienie do obciążenia tego prawa hipoteką, a także innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi lub obligacyjnymi,
- c) uprawnienie do zrzeczenia się tego prawa,
- d) uprawnienie do wyodrębnienia własności lokali znajdujących się w budynku stanowiącym własność użytkownika wieczystego.

Korzystanie z gruntu przez użytkownika wieczystego obejmuje posiadanie gruntu oraz pobieranie pożytków i innych przychodów. Sposób korzystania powinna określać przede wszystkim umowa zawarta między właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego gruntu jest skuteczne wobec innych osób w tym właściciela gruntu.

Budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego niezależnie od tego, czy zostały przez niego wzniesione, czy też nabyte przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 20 GospGruntU oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.

Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym. Grunty Skarbu Państwa i grunty komunalne mogą mianowicie być oddawane w użytkowanie wieczyste na okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Regułą jest oddanie gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat. Tylko wyjątkowo, gdy cel gospodarczy użytkownika wieczystego nie wymaga oddania gruntu na taki okres, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na czterdzieści lat.

Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej zwolnione są państwowe osoby prawne, które nabyły prawo użytkowania wieczystego ex lege oraz spółdzielnie i inne osoby prawne, którym przysługuje roszczenie o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, właściwy organ może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego.

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art.67. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi:

- 0,3 % cele obronności i bezpieczeństwa, pod obiekty sakralne, domy zakonne, siedziby władz kościelnych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą itp.
- 1 % cele rolne, mieszkaniowe, infrastruktury technicznej, publiczne i inne
- 2 % działalność turystyczna
- 3 % pozostałe nieruchomości gruntowe.

Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla tego celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

Zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustalone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość uzyskania bonifikaty od opłaty rocznej w wysokości 50% na wniosek osób fizycznych o niskich dochodach, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele.

Na podstawie podjętej uchwały nr XLVII/559/10 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 sierpnia 2010r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadający Gminie Miastu Świdnica lub jej jednostkom podległym oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych istnieje możliwość, na wniosek użytkownika wieczystego, umorzenia, odroczenia spłaty lub rozłożenia na raty należności pieniężnej w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym.

Wysokość udzielonych ulg w poszczególnych latach:

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE			
	2014	2015	2016
Wysokość udzielonych ulg [zł]	18 397	16 403	16 268
Ilość osób, które skorzystały z bonifikaty	399	368	351

Poniższa tabela przedstawia zmiany ilościowe związane z użytkowaniem wieczystym w poszczególnych latach:

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE			
	2014	2015	2016
Ilość użytkowników wieczystych	6423	6321	6219
Powierzchnia [ha]	292	288	285
Dochód [zł]	1 401 734	1 310 174	1 285 344

W 2014r. powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 292 ha. Tereny oddane w użytkowanie wieczyste rozróżniono pod względem przeznaczenia:

- cele mieszkaniowe - 35 ha,
- tereny przemysłowe - 22 ha,
- inne tereny zabudowane - 29 ha,
- zurbanizowane tereny niezabudowane - 2 ha,
- cele rekreacyjno-wypoczynkowe - 2 ha ,
- tereny różne - 34 ha,
- grunty rolne - 160 ha,
- drogi – 2 ha, tereny kolejowe – 4 ha, nieużytki – 2 ha.

W 2015r. powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste zmniejszyła się do 288 ha, w tym:

- cele mieszkaniowe - 33 ha,
- tereny przemysłowe - 24 ha,
- inne tereny zabudowane - 28 ha,
- zurbanizowane tereny niezabudowane - 2 ha,
- cele rekreacyjno-wypoczynkowe - 2 ha ,
- tereny różne - 34 ha,
- grunty rolne - 158 ha,
- drogi – 2 ha, tereny kolejowe – 2 ha, nieużytki – 2 ha.

W 2016r. w użytkowanie wieczyste przekazanych było 285 ha powierzchni gruntów, w tym:

- cele mieszkaniowe - 33 ha,
- tereny przemysłowe - 24 ha,
- inne tereny zabudowane - 28 ha,
- zurbanizowane tereny niezabudowane - 2 ha,
- cele rekreacyjno-wypoczynkowe - 2 ha,
- tereny różne - 34 ha,
- grunty rolne - 156 ha,
- drogi – 2 ha, tereny kolejowe – 2 ha, nieużytki – 2 ha.

Poniżej tabela przedstawiająca dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w latach 2014 - 2016 w zestawieniu z założonym planem dochodów.

UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE			
	2014	2015	2016
Plan [zł]	1 700 000	1 650 000	1 350 000
Wpływy [zł]	1 401 734	1 310 174	1 285 344

Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, a z dniem zawarcia umowy sprzedaży wygasa z mocy prawa uprzednio ustanowione prawo. Natomiast prawo użytkowania wieczystego wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Wówczas użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Również istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005r. (Dz.U. z 2012r. Poz. 83). I tak osoby fizyczne i prawne będące w dniu 13 października 2005r. użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą wystąpić z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości w prawo własności. Przekształcenie następuje w drodze decyzji administracyjnej wydanej przez Prezydenta Miasta Świdnicy. W decyzji tej zostaje ustalona opłata z tytułu przekształcenia i jest ona równa różnicy wartości prawa własności i wartości prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z uchwałą nr XLIII/425/05 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 14 października 2005r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności zmienionej uchwałą nr XLVIII/587/10 Rady Miejskiej z dnia 8 października 2010r. odpłatność za przekształcenie terenów mieszkaniowych następuje z 99% bonifikatą.

Poniższa tabela obrazuje ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach:

PRZEKSZTAŁCENIE prawa użytkowania wieczystego w prawo własności			
	2014	2015	2016
Ilość wydanych decyzji	30	14	12

Poniżej, z kolei, zestawienie powierzchni terenów przekształconych w rozbiciu na sposób zagospodarowania gruntów:

PRZEKSZTAŁCENIE			
prawa użytkowania wieczystego w prawo własności			
	2014	2015	2016
Powierzchnia gruntów zabudowanych garażami [m²]	138	174	75
Powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi [m²]	16824	3525	4019
Powierzchnia gruntów usługowych [m²]	8497	1293	-

Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej:

PRZEKSZTAŁCENIE			
prawa użytkowania wieczystego w prawo własności			
	2014	2015	2016
Dochód [zł]	417395,97	270582,16	133660,29

Z powyższych zestawień można zaobserwować tendencję malejącą w ilości składanych wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również zmniejszenie się z tego tytułu dochodów do budżetu miasta. Ilościowo najczęściej tych spraw było realizowanych w roku 2014 i w latach wcześniejszych, co było efektem prowadzonej w roku 2011 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Znaczny wzrost opłat spowodował duże zainteresowanie przekształceniem.

Jak już na wstępie zostało wykazane, zgodnie z kodeksem cywilnym jak również ustawą o gospodarce nieruchomościami oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także w dzierżawę jest jednym z wielu form gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Natomiast z przedstawionego materiału można uznać, że obie te formy mają na celu właściwe zagospodarowanie i uporządkowanie terenów gminnych z jednoczesnym dostarczeniem dochodów dla budżetu miasta.

Sporz.:
1.E. Piskorska – inspektor
tel. (74) 856 28 82
2.J. Gałan – podinspektor
tel. (74) 856 29 59