

INFORMACJA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI GMINNYMI

BIURO RADY MIEJSKIEJ
W ŚWIDNICY

Wpł. 2 1. SIE. 2018

Podpis

1. Zasób nieruchomości gminnych

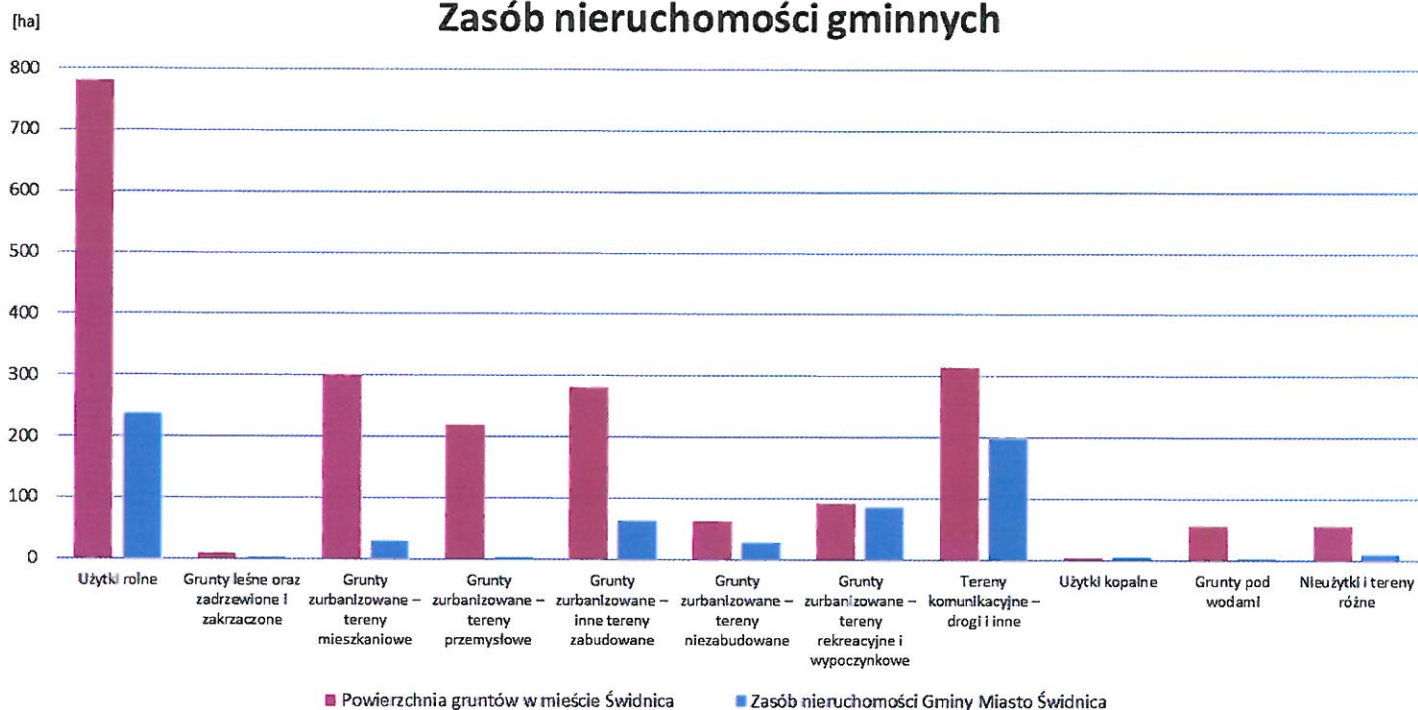
Zasób nieruchomości Gminy Miasto Świdnica tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa.

Ogólna powierzchnia miasta Świdnicy wynosi 2176 ha, w tym zasób nieruchomości gminnych stanowi powierzchnię 656 ha, co stanowi 30,15% powierzchni całkowitej miasta. W stosunku do stanu wykazanego na dzień 31.12.2015r. w przygotowanej poprzednio informacji powierzchnia terenów gminnych wynosiła 664 ha, a więc zmniejszyła się o 8 ha.

Poniższa tabelka obrazuje udział zasobu nieruchomości gminnych w całkowitej powierzchni gruntów w mieście Świdnicy (wg klasyfikacji ewidencji gruntów i stanu na dzień 31.12.2017 r.)

	Powierzchnia gruntów w mieście Świdnica	Zasób nieruchomości Gminy Miasto Świdnica	% udział nieruchomości gminnych
1. Użytki rolne	780 ha	237 ha	30,38%
2. Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone	9 ha	2 ha	22,22%
3. Grunty zurbanizowane – tereny mieszaniowe	301 ha	29 ha	9,63%
4. Grunty zurbanizowane – tereny przemysłowe	220 ha	1 ha	0,45%
5. Grunty zurbanizowane – inne tereny zabudowane (np. garażowiska, usługi zdrowia, oświaty, administracji, czynne cmentarze)	280 ha	64 ha	22,86%
6. Grunty zurbanizowane – tereny niezabudowane	64 ha	27 ha	42,19%
7. Grunty zurbanizowane – tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	92 ha	85 ha	92,39%
8. Tereny komunikacyjne – drogi i inne	315 ha	197 ha	62,54%
9. Użytki kopalne	3 ha	3 ha	100%
10. Grunty pod wodami	56 ha	2 ha	3,57%
11. Nieużytki i tereny różne	56 ha	9 ha	16,07%
RAZEM	2176 ha	656 ha	30,15%

Zasób nieruchomości gminnych



Powyższa tabela obrazuje tereny całego miasta jak również zasób nieruchomości gminnych ze względu na sposób zagospodarowania. Natomiast poniższe zestawienie obrazuje nam cały zasób nieruchomości gminnych w podziale na administratora do których należą:

1. Miejski Zarząd Nieruchomości
2. Referat Infrastruktury Miejskiej
3. Referat Dróg
4. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
5. Jednostki posiadające nieruchomości w użyczeniu

Administratorzy	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
MZN	46,3980	46,2878	45,2041	45,1088
IM	187,3674	186,3362	186,3870	184,8073
RD	185,6028	186,6503	187,3314	187,3459
GGN	206,8162	206,1282	197,6297	191,1210
Jedn.organizacyjne	20,2158	21,1198	20,5219	20,5222
OGÓLEM	646,4002	646,5223	637,0741	628,9052

Gmina Miasto Świdnica jest także użytkownikiem wieczystym gruntów Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 1,1546 ha, do których należą:

- teren położony przy ul. Kolejowej i Francuskiej 1-11 przejęty od PKP S.A. ;
- teren położony przy ul. Westerplatte przejęty od DOLMEB Sp. z o.o.;
- tereny położone przy ul. Kliczkowskiej przejęty od ŚFUP ;
- teren położony przy ul. Wrocławskiej przejęty od PGNiG;
- teren położony przy ul. Spółdzielczej przejęty od Tauron Dystrybucja S.A.

Obszar powyższy ciągle ulega zmianom i jest administrowany wg poniższego zestawienia:

Administratorzy	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
MZN	1,0085	1,0085	1,0603	1,0603
IM	0,7399	0,7399	0,0613	0,0613
RD	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330
OGÓLEM	1,7814	0,9990	1,1546	1,1546

Zgodnie z klasyfikacją gruntów wg ewidencji gruntów znaczącą pozycję na terenie miasta odgrywają tereny zurbanizowane w tym tereny mieszkaniowe.

Na terenach zurbanizowanych Miasta Świdnicy, Gmina Miasto Świdnica posiada:

- 324 obiekty mieszkalne, z których:
- 109 budynków mieszkalnych – 100% własność miasta (w tym 5 wykwaterowane),
- 215 budynków mieszkalnych - wspólnoty mieszkaniowe z udziałem miasta.

Ponadto Gmina Miasto Świdnica posiada udziały w 176 budynkach wspólnot mieszkaniowych wyłączonych - przekazanych innym zarządom, w których usytuowanych jest 383 lokali, w tym:

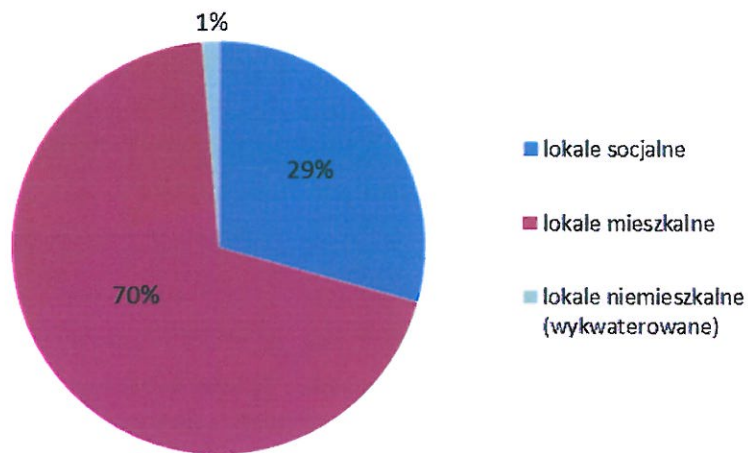
- 335 lokali mieszkalnych,
- 48 lokali socjalnych,

Na dzień 31.12.2017 r. w zasobach komunalnych pozostaje 1935 mieszkań w tym:

- 573 lokali socjalnych,
- 1362 lokali mieszkalnych.

Ponadto 27 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	Folwarczna	3	8
3	Garbarska	26	24
4	Gdyńska	1-1a, 3-3a, 5-5a-5b, 7-7a-7b	79
5	Kraszowicka	32, 34, 71	13
6	Kliczkowska	58-58a-58b, 62	31
7	Przechodnia	3, 4, 5, 6, 8, 10	31
8	Piekarska	8, 10	13
9	Sprzymierzeńców	7	8
10	Wrocławska	63	15
11	Parkowa	9,19	86
12	Wewnętrzna	1, 3, 5	10
13	Rynek	41, 42	8

Budynki wybudowane w latach po 2000r			
14	B. Śmiałego	19,21,23	51
15	Ułańska	2,4	48
16	Robotnicza	10	24
17	Kopernika	9-11	117

Łącznie: 582

i budynki użytkowe:

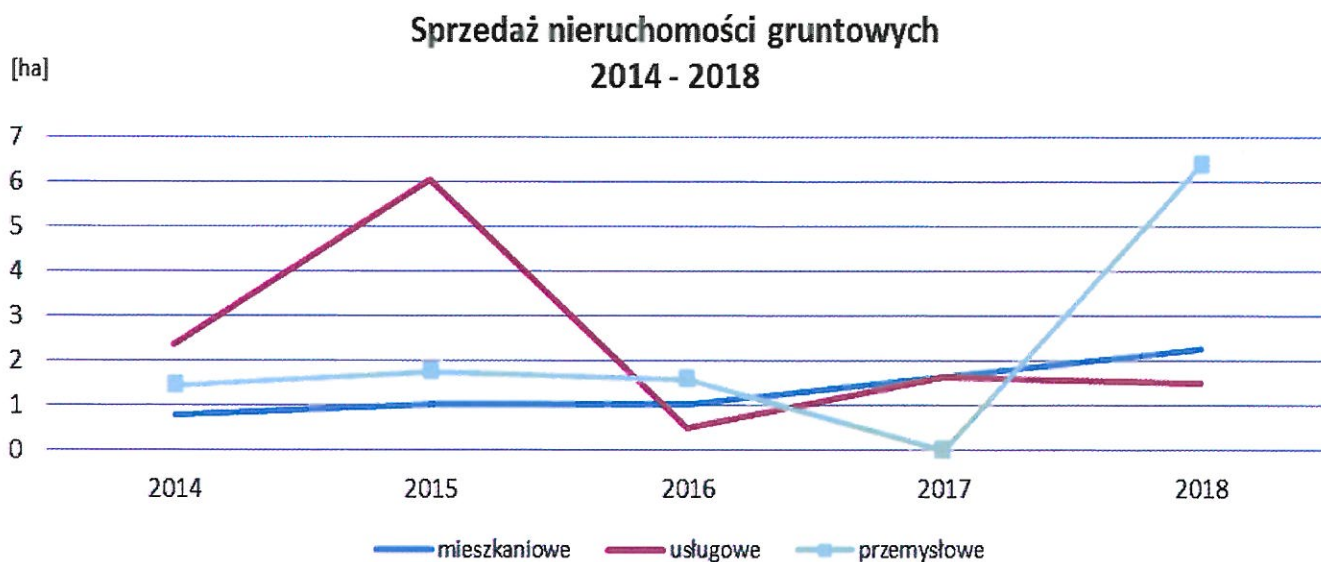
Lp.	Ulica	nr budynku
1	Plac Grunwaldzki	12
2	Długa	33
3	Blok śródrynkowy	cały

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 dane dotyczące zmian ilościowych jakie występowały w gminnym zasobie nieruchomości na przestrzeni lat 2014 – 2018 w związku z prowadzoną sprzedażą:

Sprzedaż nieruchomości gruntowych						
Przeznaczenie		2014	2015	2016	2017	2018 (I poł.)
mieszaniowe	pow.	0,7770 ha	1,0402 ha	1,0144 ha	1,6536 ha	1,1305 ha
usługowe	pow.	2,3568 ha	6,0598 ha	0,4905 ha	1,6339 ha	0,7534 ha
przemysłowe	pow.	1,4400 ha	1,7517 ha	1,5877 ha	0	6,3970 ha
RAZEM	pow.	4,5738 ha	8,8517 ha	3,0926 ha	3,2875	8,2809 ha



W okresie od 2015r do końca I połowy 2018r gmina sprzedała w przetargach i w drodze bezprzetargowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem:

- w latach 2015 – 2018 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną sprzedano 28 działek położonych przy ul. Sudeckiej (27 działek) i przy ulicy Bobrzańskiej (1 działka). Nastąpił wzrost sprzedaży do analogicznego, poprzedniego okresu o 75%. Działki budowlane

położone na nowym osiedlu mieszkaniowym „Na Wzgórzu” w Świdnicy przy ulicy Sudeckiej cieszą się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców Świdnicy jak również wśród osób spoza granic miasta. Ze względu na brak zainteresowania wśród inwestorów na sprzedaż w całości kompleksu działek położonych wzdłuż sięgaczy ulicy Sudeckiej-drogi wewnętrzne, przy jednoczesnym zainteresowaniu działkami o mniejszej powierzchni aktualnie przystąpiono do przeprojektowania kompleksu działek położonych w północnej części ulicy Sudeckiej.

- pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną sprzedano nieruchomości położone przy ul. 1 Maja, Ks. Bolka Św. Piekarskiej i I. Paderewskiego. W ramach prowadzonej działalności Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. będzie obecnie realizowała przy ulicy Kozara-Słobódzkiego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami oświaty i kultury spełniając oczekiwania mieszkańców Osiedla Młodych
- 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. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców miasta Świdnicy Uchwała powyższa została zmieniona uchwałą nr XL/436/18 Rady Miejskiej w Świdnicy z dn. 26.01.2018 r., w której wysokość bonifikaty została ustalona na 50% od ceny sprzedaży, co dodatkowo spowodowało wzrost zainteresowania wykupem terenów. Pozwala to na uporządkowanie terenów gminnych zajętych i zagospodarowanych przez właścicieli działek sąsiednich.
- w omawianym okresie zostały zrealizowane sprzedaże pod zabudowę usługową - została sprzedana nieruchomość położona przy ul. Ceglanej, a także zrealizowana została transakcja sprzedaży terenu położonego przy ul. E. A. Fieldorfa pod budowę siedziby Sądu Rejonowego w Świdnicy. Również zrealizowano sprzedaż trzech działek położonych przy ul. Leśnej pod zabudowę usługową jak również trzech działek przy ulicy Stalowej. Ostatnio zostały sprzedane działki przy ulicy Pogodnej, Kliczkowskiej i ulicy Westerplatte-Towarowej.
- w 2015 roku, z 99% bonifikatą, zostały sprzedane tereny o pow. 5,2280 ha położone przy ul. Śląskiej pod rozbudowę cmentarza parafialnego;
- pod zabudowę produkcyjną i przemysłową zostały zbyte tereny przy ulicy Stalowej i Towarowej. Sprzedano również tereny objęte WSSE „Invest Park” położone przy

ul. Stalowej i Pogodnej o łącznej pow. 7,5840 ha co nam daje 65% wzrostu co do powierzchni sprzedanej z poprzedniego okresu .

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 podjęcie działań celem uporządkowania terenów położonych wzdłuż ulic Kraszewskiego, Łużyckiej, Trzeboszańskiej, M.Konopnickiej, Oskara Kolberga, Staszica, Kątnej oraz Osiedla Zwierzynieckiego. Osoby, które nie nabyły gruntów zagospodarowanych w ramach działki siedliskowej, w większości 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. Natomiast w roku 2018 do uzyskania tak wysokiego dochodu przyczyniła się sprzedaż terenów przy ulicy Pogodnej, Towarowej oraz ulicy Sudeckiej.

Poniższe zestawienie przedstawia kształtowanie się sprzedaży nieruchomości zabudowanych i związanych z tym dochodów do budżetu miasta. 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.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w latach 2014- 2018 przedstawia się następująco:

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych						
	Ilość	2014	2015	2016	2017	2018(I poł.)
Lokale mieszkalne	szt.	137 p – 32 n – 105	105 p – 6 n – 99	68 p – 22 n – 46	86 p – 35 n – 51	46 p – 25 n – 21
Lokale użytkowe	szt.	10 p – 6 n – 4	7 p – 4 n – 3	3 p – n – 3	3 p – n – 3	1 p – n – 1
Budynki	szt.	0	0	0	0	0

p – sprzedaż w przetargu

n – sprzedaż na rzecz najemcy

Dochód ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych w latach 2014- 2018 przedstawia się następująco:

		Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Budynki
2014	Przetarg	835 231,00 zł	393 063,00 zł	-
	Dla najemcy	378 638,00 zł	806 005,00 zł	-
	Rokowania	1 050 004,00 zł	110 376,00 zł	-
	razem	2 263 873,00 zł	1 309 444, 00 zł	-
2015	Przetarg	202 602,00 zł	564 845,00 zł	-
	Dla najemcy	58 305,00 zł	130 394,00 zł	-
	Rokowania	96 037,00 zł	352 893,00 zł	-
	razem	856 944,00 zł	1 048 132,00 zł	-
2016	Przetarg	1 592 998,00zł	-	-
	Dla najemcy	311 446,00 zł	59 813,00 zł	-
	Rokowania	-	-	-
	razem	1 904 444,00 zł	59 813,00 zł	-

2017	Przetarg	2 645 127,00 zł	-	-
	Dla najemcy	356 262,00 zł	22 168,00 zł	-
	Rokowania	-	-	-
	razem	3 001 389,00 zł	22 168,00 zł	-
2018	Przetarg	2 003 552,00 zł	-	-
	Dla najemcy	408 602,32 zł	4 059,00 zł	-
	Rokowania	-	-	-
	razem	2 412 154,00 zł	4 059,00 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 zasady prywatyzacji w zakresie polityki mieszkaniowej. Sprzedażą objęte są obecnie mieszkania o zróżnicowanej powierzchni bez stosowania ograniczenia co do ich wielkości oraz ostatnie lokale w budynkach bez względu na ich powierzchnię. Lokale nie sprzedane w przetargu przekazywane są do zasiedlenia.

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 również 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.

Jak widać z powyższych zestawień na rynku nieruchomości stale zachodzą zmiany co do ilości pojawiających się nabywców. W bieżącym roku mamy znaczny wzrost ilości transakcji dotyczących lokali mieszkaniowych. Mając na uwadze zwiększenie sprzedaży podejmowanych

było szereg działań celem zainteresowania potencjalnych nabywców. I tak w ramach reklamy było opracowane „wzorcowe” zagospodarowanie lokalu”, położonego przy Alei Niepodległości, które w formie plakatów reklamowych było rozwieszane w kilku punktach na terenie miasta. Zostały także zwiększone ilości reklam na stronach internetowych, tablicach reklamowych i rozwieszanych plakatów. Ogólne zmiany na rynkach nieruchomości jak również w wyniku podjętych działań przyczyniły się do uzyskania przez Gminę znacznego wzrostu dochodów.

Ściśle ze sprzedażą gruntów gminnych jak również z obrotem wtórnym na rynku nieruchomości bezpośrednio związana jest ilość podziałów geodezyjnych, dla których w trybie administracyjnym wydawane są decyzje podziałowe Prezydenta Miasta Świdnicy.

W poniższej tabeli znajduje się ilościowe zestawienie podziałów geodezyjnych terenów, których właścicielem była Gmina Miasto Świdnica oraz osoby prawne i fizyczne, w latach 2015 - 2018 r.

lata	2015	2016	2017	2018
Tereny objęte podziałami geodezyjnymi stanowiące własność Gmina Miasto Świdnica	7	8	8	4
Tereny objęte podziałami geodezyjnymi stanowiące własność osób prawnych i osób fizycznych	21	22	15	7

Obecnie w przygotowaniu są podziały niezbędne dla regulacji prawnego stanu posiadania, które obejmują działki przy ulicy Polna Droga (wydzielenie BOSMANATU), Kozara Słobódzkiego (powiększenie terenów dla TBS), Prądyńskiego (wydzielenie kortów tenisowych), Pogodna (przejęcie terenu pod ciąg pieszo-rowerowy).

3. Nabycie terenów do zasobu gminnego.

Gmina Miasto Świdnica nabywa tereny pod cele publiczne. Grunty pozyskane zostały przeznaczone na cele rozwojowe miasta. Nabycia dokonywane są poprzez różne postępowania prawne tj. nabycie w drodze aktu notarialnego, nabycie za odszkodowaniem na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nabycie za odszkodowaniem na mocy decyzji podziałowej, z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w drodze komunalizacji, darowizny czy też postępowania spadkowego. W głównej mierze nabywane są 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 23 projekty dotyczące ulic:

- Szczęśliwa – Letnia
- Pionierów – Sprzymierzeńców
- Leśna
- dwa projekty na ulicę Ludwika Zamenhofa – rondo
- trzy projekty na ulicę gen. Władysława Sikorskiego
- Przyjaźni
- Gdyńska
- Chłopska
- Kraszowicka
- dwa projekty na ulicę Klonową
- Mikołaja Kopernika
- Janusza Korczaka
- Karola Marcinkowskiego
- Modrzewiowa
- Kazimierza Odnowiciela
- Siostrzana
- Józefa Longina Sowińskiego
- Spacerowa
- Bogusza Stęczyńskiego

Ponadto Gmina Miasto Świdnica dodatkowo, w drodze decyzji podziałowych, przejmuje nieruchomości pod drogi publiczne za odszkodowaniem zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W okresie od stycznia 2014 r. do czerwca 2018 r., zostały przejęte (w całości lub pod regulację przebiegu drogi) nieruchomości przy ulicach:

- Cichej
- Stalowej
- Leśna/Zachodnia
- Przemysłowa
- Słoneczna/Pusta
- Szczęśliwa

Nabycie gruntów do zasobu gminnego odbywa się również w drodze rozwiązywania umów użytkowania wieczystego. Na terenie Świdnicy w analizowanym czasie ten typ działań zrealizowano przy ulicy Marcinkowskiego i Kozara Słobódzkiego.

W drodze decyzji komunalizacyjnych zostały nabyte nieodpłatnie grunty niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy.

Nabycie gruntów do gminnego zasobu nieruchomości					
	2014	2015	2016	2017	2018
pow.	3,5721 ha	9,6919 ha	0,0190 ha	1,2001 ha	0,0993 ha
Nabycie gruntów w ramach decyzji ZRiD					
pow.	0,0733 ha	0,7199 ha	1,1487	0,2638 ha	0,1078 ha

Nabycie gruntów w drodze komunalizacji					
	2014	2015	2016	2017	2018
pow.	-	0,1195 ha	0,0745 ha	0,0128 ha	-

W latach 2016 – 2017 Gmina Miasto Świdnica nabyła do swojego zasobu nieruchomości jeden budynek i szereg lokali mieszkaniowych:

1. 2016r. – 1 budynek mieszkalny:
 - ul. Żeromskiego 12 (budynek o 5 lokalach mieszkalnych) – wartość przejętego budynku – 700.000 zł;
2. 2017r. – 6 lokali mieszkalnych:
 - ul. Francuska 3/3 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 120.000 zł,
 - ul. Francuska 7/4 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 120.000 zł,
 - ul. Francuska 11/4 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 119.000 zł,
 - ul. Francuska 11/8 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 91.000 zł,
 - ul. Traugutta 9/5 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 107.560 zł,
 - ul. Traugutta 9/8 – wartość przejętego lokalu mieszkalnego 43.600 zł.

Również Gmina nabyła nieruchomości w drodze postępowania spadkowego. Był to udział w nieruchomości zabudowanej położonej w Grodziszczu (aktualnie udział ten został już sprzedany) a także udział w lokalu mieszkalnym (sprzedaż tego udziału jest aktualnie w przygotowaniu).

4. Grunty miejskie oddane w użytkowanie wieczyste

Instytucja 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 nieruchomościami 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. 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.

Poniższa tabela przedstawia zmiany ilościowe związane z użytkowaniem wieczystym w poszczególnych latach na terenie naszego miasta:

UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE					
	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość użytkowników wieczystych	6423	6321	6219	6354	6077
Powierzchnia [ha]	292	288	285	286	288
Dochód [zł]	1 401 734	1 310 174	1 285 344	1 591 930	1 118 457

Zgodnie z corocznym sprawozdaniem sporządzanym przez Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru w Świdnicy w oparciu o operat ewidencji gruntów za 2017r. w użytkowanie wieczyste przekazanych było 286 ha powierzchni gruntów, w tym:

- cele mieszkaniowe - 33 ha,
- tereny przemysłowe - 24 ha,
- inne tereny zabudowane - 27 ha,
- zurbanizowane tereny niezabudowane - 2 ha,
- cele rekreacyjno - wypoczynkowe - 2 ha,
- tereny różne - 34 ha,
- grunty rolne - 155 ha,
- drogi – 2 ha, tereny kolejowe – 2 ha, nieużytki – 2 ha.

Poniżej tabela przedstawia dochody z tytułu użytkowania wieczystego gruntów w latach 2014 - 2018 w zestawieniu z założonym planem dochodów.

UŻYTKOWANIE WIECZyste				
	2015	2016	2017	2018
Plan [zł]	1 650 000	1 350 000	1 200 000	1 200 000
Wpływy [zł]	1 310 174	1 285 344	1 591 930	1 118 457

Wynikające z tego zestawienia rozbieżności pomiędzy planem dochodów i faktycznymi dochodami wynikają z możliwości zastosowania ulg dla osób, które złożą wniosek i spełniają równocześnie odpowiednie warunki dochodowe.

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				
	2015	2016	2017	2018
Ilość wydanych decyzji	14	12	20	11

Poniżej przedstawiamy zestawienie powierzchni terenów przekształconych w rozbiciu na sposób zagospodarowania gruntów:

PRZEKSZTAŁCENIE prawa użytkowania wieczystego w prawo własności				
	2015	2016	2017	2018
Powierzchnia gruntów zabudowanych garażami [m²]	174	75	133	-
Powierzchnia gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi [m²]	3525	4019	9041	8967
Powierzchnia gruntów usługowych [m²]	1293	-	-	1324

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

PRZEKSZTAŁCENIE prawa użytkowania wieczystego w prawo własności				
	2015	2016	2017	2018
Dochód [zł]	270 582	133 660	132 186	87 486

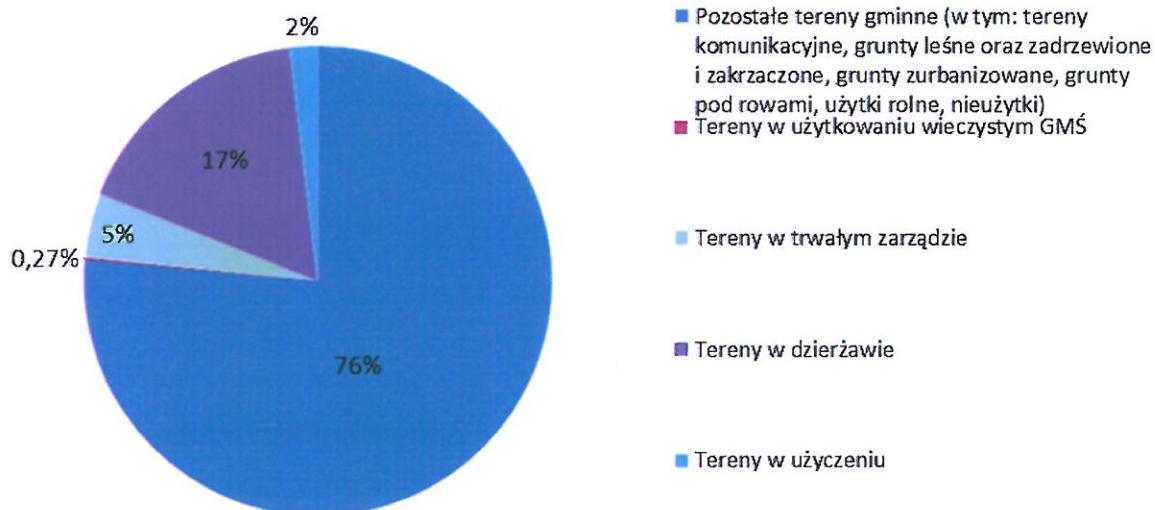
Z powyższych zestawień można zaobserwować tendencję malejącą w ilości składanych wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również zmniejszenie się z tego tytułu dochodów do budżetu miasta. Ilościowo najwięcej tych spraw było realizowanych w roku 2014 i w latach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

5. 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 111,73 ha					
	2014	2015	2016	2017	2018
kwota	380 130 zł	313 533 zł	308 759 zł	312 865	292 760
Umowy dzierżawy – cele reklamowe					
ilość umów	62	56	50	47	28
miesięczny dochód netto	11 782,50 zł	11 017,50 zł	9 382,50 zł	9 022,50 zł	5 475,00 zł
Umowy użyczenia					
pow.	9,8196 ha	10,5993 ha	11,3591 ha	12,4452 ha	11,5315 ha
Trwały zarząd					
pow.	31,7502 ha	31,5145 ha	28,6616 ha	28,5628 ha	29,1884 ha

Zasób nieruchomości gminnych



Gmina Miasto Świdnica wydzierżawia grunty gminne na cele rolnicze i pozarolnicze. W 2017 roku wydzierżawiono 119,46 ha gruntów, w tym 113,71 ha na cele rolnicze, a około 5,75 ha na działalność pozarolniczą. Powierzchnia gruntów dzierżawionych stanowiła 18 % powierzchni całego zasobu nieruchomości gminnych. W roku 2018r. Gmina Miasto Świdnica dzierżawi ponad 111,73 ha gruntów, w tym ok. 104,64 ha na cele rolnicze i ok. 7,01 ha na cele pozarolnicze. Powierzchnia gruntów dzierżawionych stanowi 17 % powierzchni całego zasobu nieruchomości gminnych.

Obecnie zawartych jest 309 umów dzierżaw gruntów o łącznej powierzchni około 7,01 ha na cele pozarolnicze:

- na cele mieszkaniowe - 0,1331 ha
- na cele składowe – 0,4110 ha
- na działalność handlową, przemysłową, usługową - 0,5848 ha
- na działalność gastronomiczną - 0,0112 ha
- na działki rekreacyjne i tereny zielone - 0,4812 ha
- na cele edukacyjne - 0,7695 ha
- ogródki przydomowe – 3,3520 ha
- ujęcie wody - 0,4586 ha
- parkingi – 0,1055 ha
- pojemniki na odpady – 0,0183 ha
- tablice reklamowe – (28 szt.) – 0,0363 ha

Natomiast umów dzierżaw rolniczych odnotowano 73 na łączną powierzchnię 104,6366 ha. Co roku poszczególne obszary z terenu miasta są objęte „przełazem” i sprawdzeniem utrzymania i zagospodarowania działek dzierżawionych.

Udostępnianie nieruchomości gminnych w drodze użyczenia, w przeciwieństwie do dzierżawy jest nieodpłatne. Aktualnie posiadamy 15 umów użyczenia, o łącznej powierzchni 11,5315 ha (1,76 % 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.

Poniżej przedstawiamy wykaz 15 umów użyczeń dla 14 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 relikdami 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 Świadców Jehowy i osoby fizyczne - działki stanowiące przedłużenie ulicy Stawki - obsługa komunikacyjna - czas trwania od 2001 roku;
- Stowarzyszenie Sportowe Modelarzy Ziemi Świdnickiej - działka niezabudowana - cel lotnisko modelarskie - 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;
- Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – teren zielony – czas trwania od 2017 roku;
- Świdnicki Ośrodek Sportu i Rekreacji:
 - cele rekreacyjno – sportowe – czas trwania od 2017 roku;
 - eksploatacja kortu tenisowego – czas trwania do 12.10.2018r.

Następną formą w jakiej Gmina Miasto Świdnica udostępnia nieruchomości z zasobu gminnego to jest oddanie ich w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych. Ogólna

powierzchnia gruntu oddanego w trwały zarząd stanowi 4,75 % powierzchni ogólnej zasobu nieruchomości. Aktualnie decyzje o oddaniu w trwały zarząd obowiązują dla 23 podmiotów i są to:

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

W stosunku do lat poprzednich ilość jednostek posiadających nieruchomości w trwałym zarządzie uległa zmianie, mamy o jeden żłobek i jedną szkołę podstawową więcej, a zostały zlikwidowane gimnazja. Powyższe zmiany związane są z:

- podjętą uchwałą Nr XXV/288/16 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 25.11.2016 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Żłobek Miejski Nr 2, przy ulicy Galla Anonima 5 w Świdnicy.

- koniecznością dostosowania sieci szkół podstawowych i gimnazjów do nowego ustroju szkolnego i zgodnie z art.46 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nastąpiło wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości oddanych w trwały zarząd na rzecz Gimnazjów. Następnie zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/332/17 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 31 marca 2017 roku, 3 Gimnazja zostały włączone do Szkół Podstawowych, a jedno przekształcone w szkołę podstawową.

Jednostki posiadające nieruchomości w trwałym zarządzie wnoszą z tego tytułu opłaty. Część z nich zwolniona jest z opłat z mocy obowiązujących przepisów (np. oświata), a dla niektórych jednostek została podjęta uchwała o zmniejszeniu opłat o 50%. Opłaty wnoszą takie jednostki jak Miejski Zarząd Nieruchomości, Świdnicki Ośrodek Sportu i Rekreacji, Dzienny Dom „Senior-Wigor” w łącznej wysokości:

2016r – 44 907,97 zł

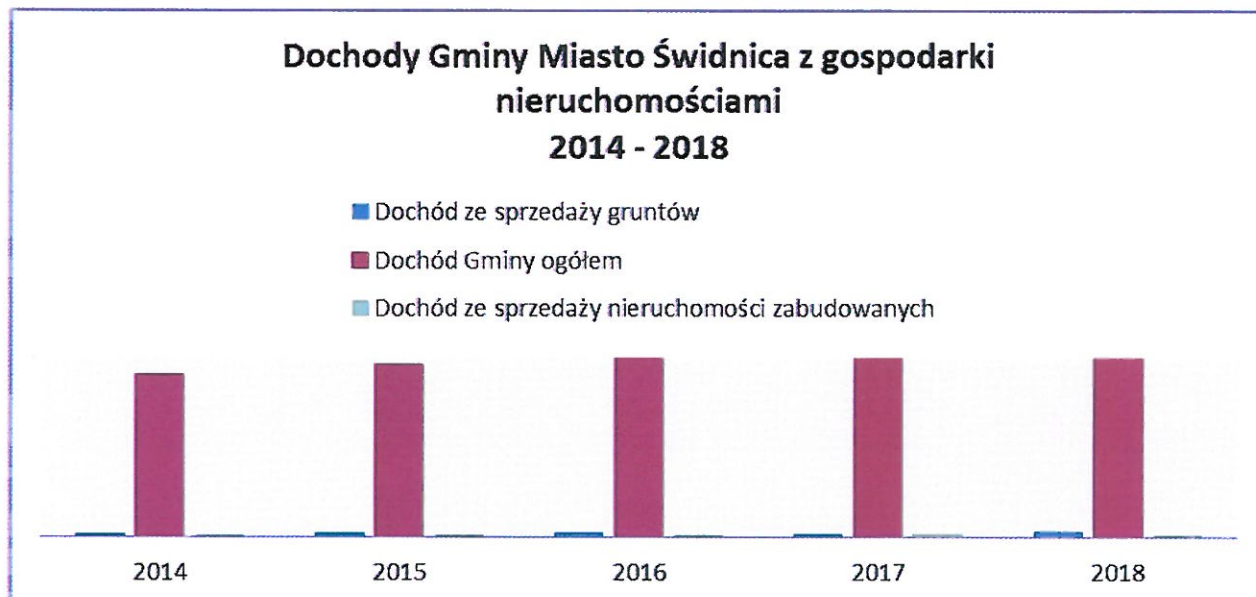
2017r – 41 969,87 zł

2018r – 41 266,47 zł (stan na dzień 30.06.2018r)

6. Dochody Gminy Miasto Świdnica ze sprzedaży nieruchomości

Niniejsze zestawienie obrazuje dochody związane z gospodarką nieruchomościami w odniesieniu do całkowitych dochodów gminy na przestrzeni lat 2014 – 2018.

	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
2014	3 156 930,00 zł	2 %	2 365 708,00 zł	1 %	181 256 028,11 zł
2015	3 969 009,00 zł	2 %	1 502 610,00 zł	0,78%	192 986 147,32 zł
2016	4 646 034,00 zł	2 %	2 175 567,00 zł	1%	207 400 597,00 zł
2017	3 079 843,00 zł	1%	3 021 224,00 zł	1%	240 385 447,00 zł
2018	5 755 995,00 zł	2%	2 416 213,00 zł	1%	252 020 772,00 zł



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.

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 wieczystości 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				
	2015	2016	2017	2018
pow.	0,4992 ha	0,3699 ha	0,9154 ha	1,1540 ha
kwota do zapłaty (100%)	220 457 zł	123 309 zł	422 511 zł	475 462 zł
bonifikata 99 %	137 853 zł	115 709 zł	408 525 zł	457 822 zł
kwota	82 604 zł	7 600 zł	13 986 zł	17 640 zł
Opłaty za użytkowanie wieczyste				
pow. ogólna	288 ha	285 ha	286 ha	288 ha
kwota	1 310 174 zł	1 285 344 zł	1 591 930 zł	1 118 457 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 regulację stosunków prawnych, tj. wydzielania 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 2014 – czerwiec 2018 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. Analiza dotyczyła 24 decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości w przedmiotowym okresie. Opinie rzeczoznawcy majątkowego o braku podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości, ostatecznie pozwoliły na wydanie 2 decyzji naliczających opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, łącznie na kwotę 4 480,20 zł.

Obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości dokonanych w 2016 r. Po analizie przedmiotowych spraw, popartych opiniami rzeczoznawcy majątkowego wydanych zostanie 3 decyzje ustalające opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, łącznie na kwotę ok. 12 000,00 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.

7. 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:

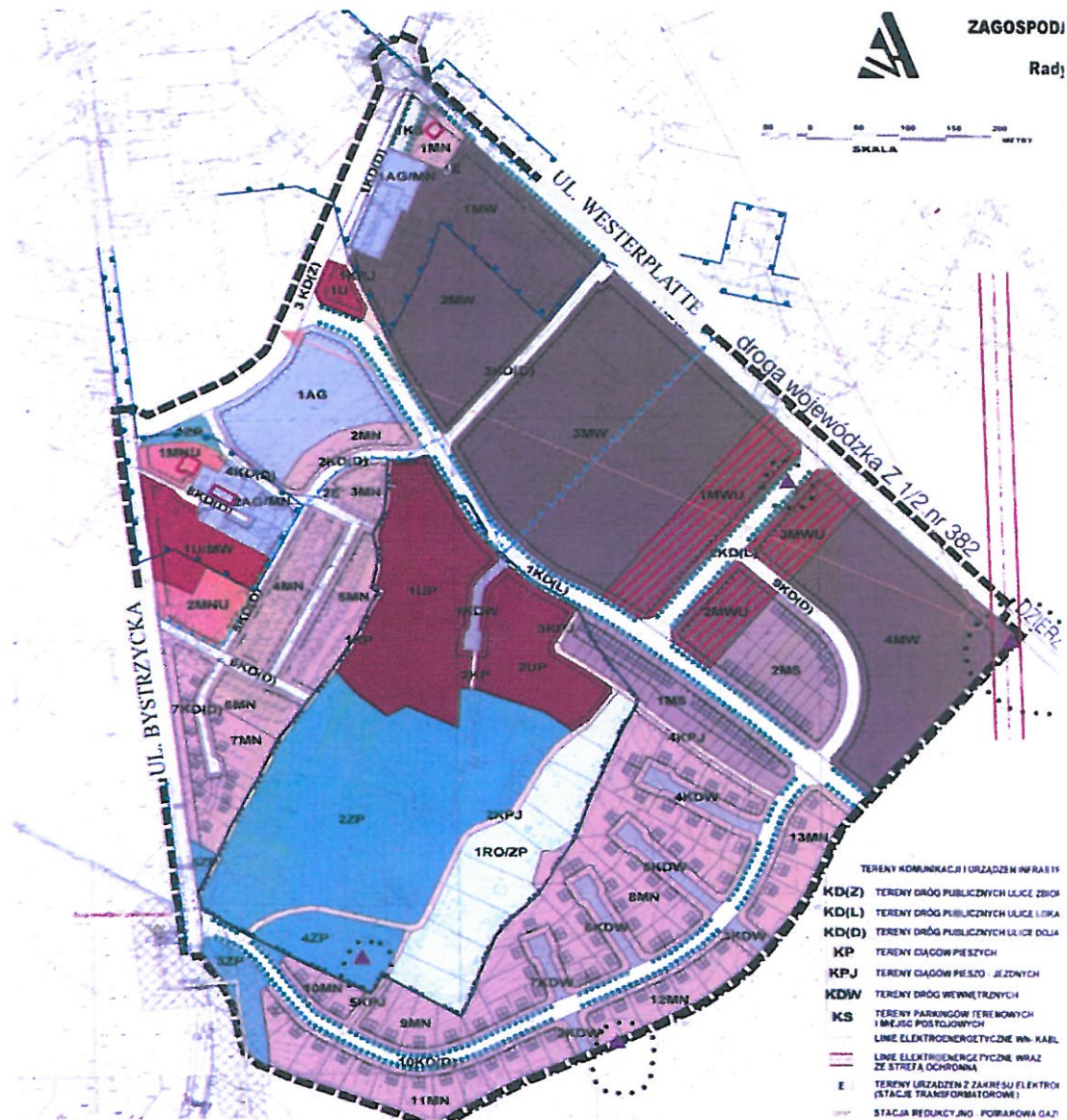
- zabudowa jednorodzinna - 77 działek - o łącznej pow. 13,9366 ha
- zabudowa szeregowa - 39 działek – o łącznej powierzchni 2,9683 ha
- zabudowa wielorodzinna - 12,7077 ha
- zabudowa wielorodzinna z usługami - 3,1073 ha

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.

Działki budowlane położone na nowym osiedlu mieszkaniowym „Na Wzgórzu” w Świdnicy przy ulicy Sudeckiej cieszą się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców Świdnicy jak również wśród osób spoza granic miasta. Aktualnie zostało sprzedanych 28 działek z 33 przygotowanych. Ze względu na brak zainteresowania wśród inwestorów na sprzedaż w całości kompleksu działek położonych wzdłuż sięgaczy ulicy Sudeckiej- drogi wewnętrzne, przy jednoczesnym zainteresowaniu działkami o mniejszej powierzchni aktualnie przystąpiono do przeprojektowania kompleksu działek położonych w północnej części ulicy Sudeckiej, w wyniku którego powstanie 15 działek budowlanych o powierzchni około 0,0800 ha - 0,0900 ha.

Po realizacji przez gminę kolejnych dróg publicznych tj. ul. Karkonoskiej, Izerskiej i Sowiogórskiej zostaną uruchomione sprzedaże kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Prognozowane dochody możliwe do uzyskania to kwota 32 mln zł.



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.

W ramach zadania „Zagospodarowanie terenu pod budownictwo jednorodzinne obszaru ulic Sikorskiego Podmiejska Pogodna w Świdnicy” Gmina Miasto Świdnica przystąpiła do realizacji inwestycji pn. „Budowa dróg gminnych w obszarze ulic gen. W. Sikorskiego – Podmiejska – Pogodna wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przebudowa ulicy Pogodnej, w wyniku której zostały

wydzielone pasy drogowe wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz przystąpiono do budowy niezbędnej infrastruktury technicznej.

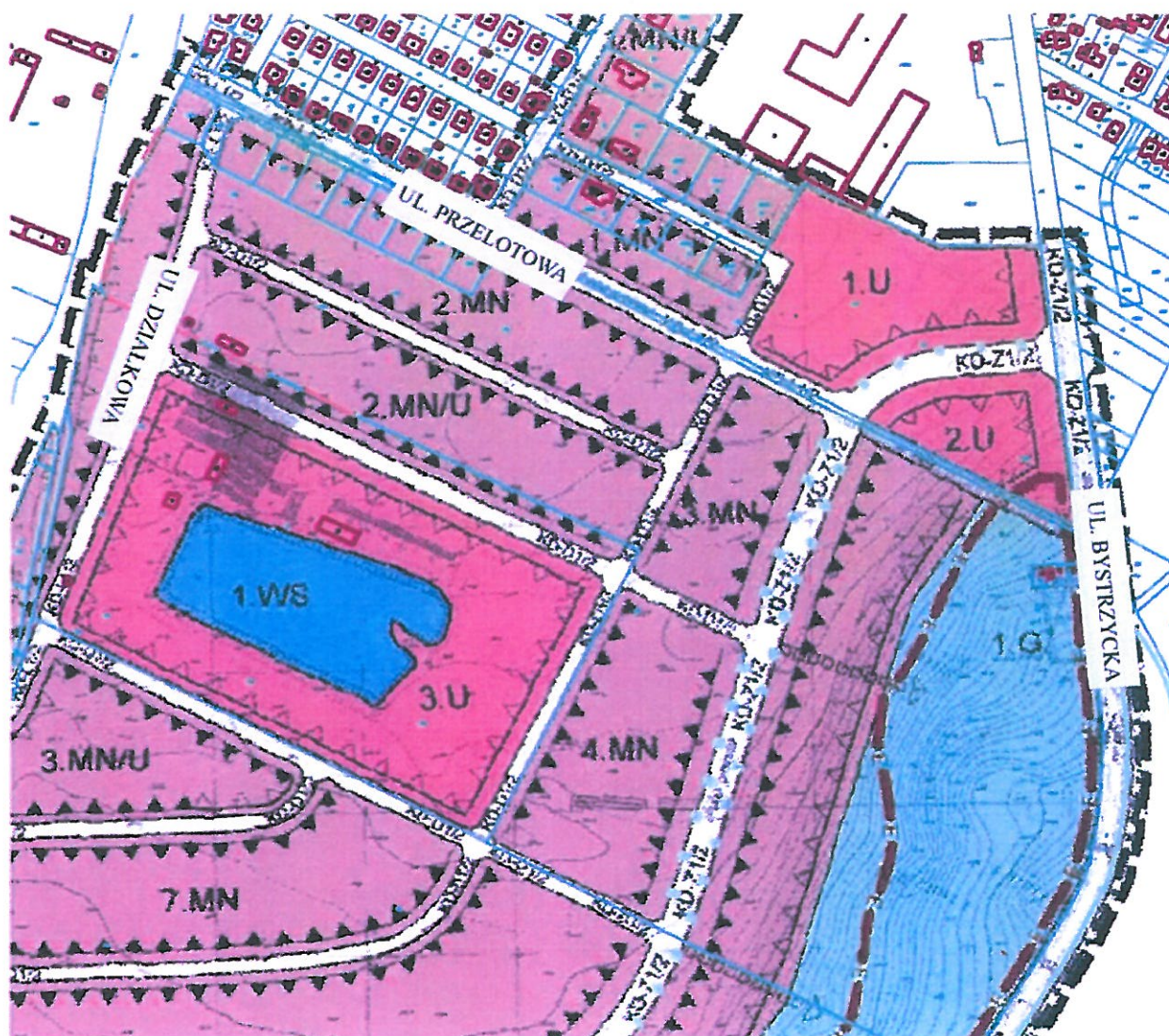
Po uzbrojeniu terenu w niezbędną infrastrukturę Gmina Miasto Świdnica będzie mogła przystąpić do procedury sprzedaży działek budowlanych posiadanych na tym obszarze. Przewidywane dochody to kwota 4,2 mln zł.



ZAL
RAI

III. Osiedle - kontynuacja ul. Przelotowej

W rejonie ulicy Przelotowej Gmina Miasto Świdnica posiada tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z których można wydzielić około 90 działek budowlanych. Działki te zostaną przygotowane do zbycia po zrealizowaniu przez gminę dla całego obszaru sieci uzbrojenia terenu wraz z infrastrukturą drogową. Dochody możliwe do uzyskania to kwota 8,4 mln zł.



Ponadto Gmina Miasto Świdnica posiada w swoich zasobach na terenie całego miasta szereg nieruchomości przeznaczonych, zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Są to tereny, w większości pojedyncze działki, których zabudowa winna być dostosowana do zabudowy terenów sąsiednich. W ostatnim czasie opracowano zestawienie takich nieruchomości, które obejmuje 27 pozycji

ze względu na lokalizację, a dotyczy 68 działek o łącznej powierzchni 8,4867 ha. Nieruchomości te biorąc pod uwagę niezbędne nakłady dla uzyskania możliwości inwestycyjnych zostały podzielone na trzy grupy:

1. nieruchomości możliwe do przygotowania do sprzedaży bez ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych – 10 pozycji;
2. nieruchomości możliwe do przygotowania do sprzedaży, ale wymagają uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnicy – ul. Łączna, bądź wymagają budowy drogi dojazdowej i wykupu sprywatyzowanych garaży lub budynków – 12 pozycji;
3. nieruchomości możliwe do przygotowania do sprzedaży, ale wymagają dużych nakładów związanych z przebudową lub budową układu komunikacyjnego oraz likwidacją Rodzinnego Ogrodu Działkowego po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Łącznej – 5 pozycji.

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 – 4,7920 ha;
- ul. gen. E.A. Fieldorfa – 1,4430 ha;
- ul. Leśna – pow. 0,2069 ha (działka nr 2685/17), pow. 0,3393 ha (działka nr 2685/16), pow. 0,3854 ha (działka nr 2685/19);
- ul. Strzelińska – 0,3615 ha;
- ul. Kosynierów – 0,6495 ha;
- ul. I. Prądyńskiego – 0,2978 ha

2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami:

- ul. Kanonierska – 0,6547 ha;
- ul. Zygmunowska – 0,2233 ha;
- ul. Sybiraków - 0,4635 ha;

- Osiedle wielorodzinne w rejonie ulic Podchorążych i Parkowa – pow. 1,0243 ha (działka nr 338/4), pow. 1,0975 (działka nr 338/5);
- ul. Okrężna – 0,2561 ha (działki nr 802 i 810), pow. 0,2779 ha (działki nr 832 i 833)
- ul. Stęczyńskiego – część działki nr 417 – kontynuacja zabudowy.

Uwzględniając obecny poziom cen możliwe do uzyskania dochody z w/w nieruchomości zestawionych w punkcie pierwszym to kwota około 4,0 mln zł, a w punkcie drugim to kwota około 9,0 mln zł.

Informacje dotyczące sprzedaży wszystkich nieruchomości gminnych są przekazywane poprzez ogłoszenia w prasie, na tablicach ogłoszeń i 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 niezbędne dla przygotowania nieruchomości do zbycia znacznie 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.

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.

Wzrost popytu na rynku nieruchomości przyczynia się znacznie do zmniejszenia posiadanych zasobów wolnych nieruchomości lokalowych, jak również nieruchomości gruntowych.

Biorąc pod uwagę nieruchomości gruntowe to sukcesywnie zmniejsza się powierzchnia terenów pod zabudowę przemysłową, produkcyjną i usługową. Tereny, jakie nam pozostały pokrywają zapotrzebowanie dla niewielu inwestorów o niezbyt dużych wymaganiach powierzchniowych. W lepszej sytuacji znajdują się nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zarówno jednorodziną jak i wielorodziną. W najbliższej perspektywie

zapotrzebowanie mieszkańców, jak również potencjalnych inwestorów jest możliwe do zaspokojenia w pełni.

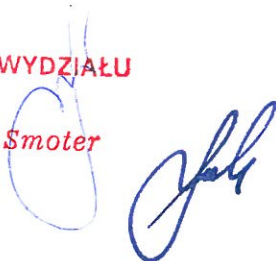
Biorąc pod uwagę natomiast dalszą perspektywę czasową, a także wielkość zasobów przemysłowo – usługowych, należy podjąć działania zmierzające do zwiększenia zasobu nieruchomości gminnych. Poszukiwania takich obszarów mogą się odnosić do terenów położonych w granicach miasta czy ewentualnie będą związane ze zmianą jego granic. Należy rozważyć przy tym wszystkie istniejące możliwości jak również koszty z tym związane.

Opracowanie:

Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

DYREKTOR WYDZIAŁU

Elżbieta Smoter



PREZYDENT MIASTA

Beata Moskał-Staniewska

