

**ZARZĄDZENIE NR 655/2020
PREZYDENTA MIASTA WAŁBRZYCH**

z dnia 23 listopada 2020 r.

**w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność
Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha na lata 2020-2022**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), w związku z art. 25 ust. 2, 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990), zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha na lata 2020-2022 będący załącznikiem do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Biura Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

**PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI GMINY WAŁBRZYCH I MIASTA
WAŁBRZYCHA NA LATA 2020-2022**

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha oraz nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Wałbrzych został opracowany na podstawie przepisów zawartych w art. 24, art. 25, art. 25a i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) oraz danych z ewidencji:

- 1) zasobu, prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Komunalnego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu,
- 2) gruntów i budynków, prowadzonej przez Biuro Geodezji, Kartografii i Katastru Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

2. Plan wykorzystania zasobu opracowany jest na okres 3 lat i zawiera w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
3. program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

DZIAŁ II.

**Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie,
użytkowanie wieczyste, użyczenie, trwały zarząd oraz dzierżawę**

Rozdział 1.

Stan zasobu

1. Zasób tworzą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Wałbrzych i Miasta Wałbrzycha i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Wałbrzych.

2. Zasobem nieruchomości, o którym mowa w punkcie 1 gospodaruje Prezydent Miasta Wałbrzycha.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wałbrzych, Miasta Wałbrzycha oraz będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Wałbrzych położone na terenie miasta Wałbrzycha obejmują:

GRUNTY:	IŁOŚĆ DZIAŁEK	POWIERZCHNIA
stanowiące własność Gminy Wałbrzych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	8 979	2558,8369 ha
stanowiące własność Miasta Wałbrzycha z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	138	52,3255 ha
będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Wałbrzych	27	4,7146 ha

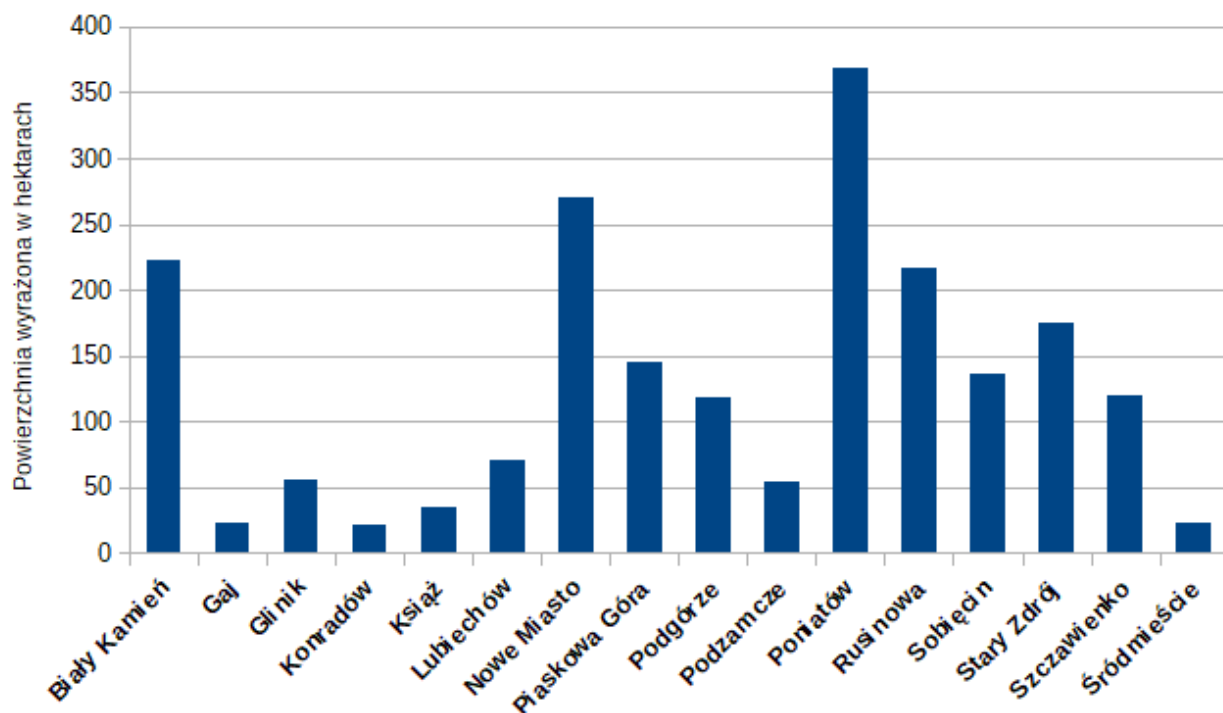
4. Gminny zasób nieruchomości na koniec miesiąca czerwca 2020 r. obejmuje **6138** działek o łącznym obszarze **2044,7148 ha**, w tym:

- 1) obręb nr **14 Biały Kamień- 425** działek o łącznej powierzchni **65,2591 ha**
- 2) obręb nr **16 Biały Kamień- 108** działek o łącznej powierzchni **51,5479 ha**
- 3) obręb nr **17 Biały Kamień- 49** działek o łącznej powierzchni **40,2475 ha**
- 4) obręb nr **18 Biały Kamień- 125** działek o łącznej powierzchni **64,7935 ha**
- 5) obręb nr **32 Gaj- 98** działek o łącznej powierzchni **21,5307 ha**
- 6) obręb nr **44 Glinik- 139** działek o łącznej powierzchni **54,7318 ha**
- 7) obręb nr **45 Glinik- 1** działka o łącznej powierzchni **0,0838 ha**
- 8) obręb nr **15 Konradów- 164** działek o łącznej powierzchni **21,2760 ha**
- 9) obręb nr **51 Książ- 17** działek o łącznej powierzchni **35,3156 ha**
- 10) obręb nr **52 Lubiechów- 32** działki o łącznej powierzchni **23,7298 ha**
- 11) obręb nr **53 Lubiechów- 54** działki o łącznej powierzchni **46,2921 ha**
- 12) obręb nr **21 Nowe Miasto- 265** działek o łącznej powierzchni **73,0964 ha**
- 13) obręb nr **26 Nowe Miasto- 314** działek o łącznej powierzchni **52,3737 ha**
- 14) obręb nr **34 Nowe Miasto- 4** działki o łącznej powierzchni **144,2042 ha**
- 15) obręb nr **13 Piaskowa Góra- 180** działek o łącznej powierzchni **49,3092 ha**
- 16) obręb nr **5 Piaskowa Góra- 236** działek o łącznej powierzchni **41,1127 ha**
- 17) obręb nr **6 Piaskowa Góra- 176** działek o łącznej powierzchni **30,1844 ha**
- 18) obręb nr **7 Piaskowa Góra- 130** działek o łącznej powierzchni **24,2567 ha**
- 19) obręb nr **33 Podgórze- 316** działek o łącznej powierzchni **49,5852 ha**
- 20) obręb nr **39 Podgórze- 162** działki o łącznej powierzchni **44,7867 ha**
- 21) obręb nr **40 Podgórze- 8** działek o łącznej powierzchni **4,5941 ha**
- 22) obręb nr **41 Podgórze- 33** działki o łącznej powierzchni **18,4263 ha**
- 23) obręb nr **47 Podzamcze- 135** działek o łącznej powierzchni **54,6851 ha**
- 24) obręb nr **10 Poniatów- 86** działek o łącznej powierzchni **56,9946 ha**
- 25) obręb nr **11 Poniatów- 189** działek o łącznej powierzchni **78,4502 ha**
- 26) obręb nr **23 Poniatów- 104** działki o łącznej powierzchni **72,8783 ha**
- 27) obręb nr **24 Poniatów- 98** działek o łącznej powierzchni **79,4394 ha**
- 28) obręb nr **8 Poniatów- 133** działek o łącznej powierzchni **70,2331 ha**
- 29) obręb nr **9 Poniatów- 12** działek o łącznej powierzchni **5,6999 ha**
- 30) obręb nr **25 Rusinowa- 28** działek o łącznej powierzchni **11,6618 ha**

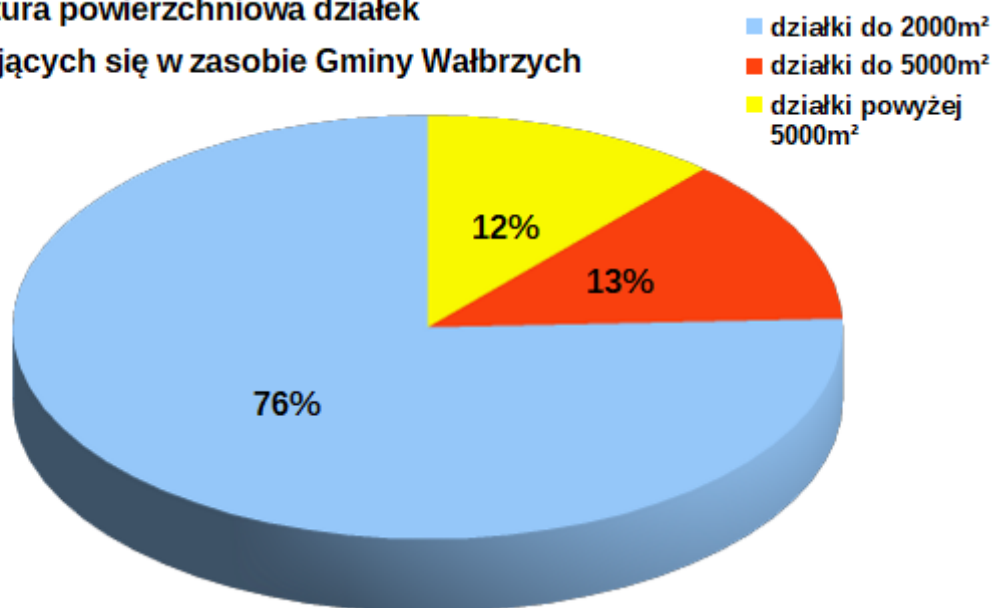
- 31) obręb nr **35 Rusinowa**- 184 działek o łącznej powierzchni **90,4361** ha
 32) obręb nr **36 Rusinowa**- 84 działki o łącznej powierzchni **72,1952** ha
 33) obręb nr **37 Rusinowa**- 130 działek o łącznej powierzchni **41,5544** ha
 34) obręb nr **28 Sobięcin**- 121 działek o łącznej powierzchni **27,7623** ha
 35) obręb nr **29 Sobięcin**- 101 działek o łącznej powierzchni **34,5345** ha
 36) obręb nr **30 Sobięcin**- 126 działek o łącznej powierzchni **36,9806** ha
 37) obręb nr **31 Sobięcin**- 16 działek o łącznej powierzchni **23,3170** ha
 38) obręb nr **42 Sobięcin**- 7 działek o łącznej powierzchni **14,1981** ha
 39) obręb nr **19 Stary Zdrój**- 326 działek o łącznej powierzchni **51,4576** ha
 40) obręb nr **20 Stary Zdrój**- 251 działek o łącznej powierzchni **22,7671** ha
 41) obręb nr **22 Stary Zdrój**- 118 działek o łącznej powierzchni **101,0852** ha
 42) obręb nr **1 Szczawienko**- 88 działek o łącznej powierzchni **19,7791** ha
 43) obręb nr **2 Szczawienko**- 164 działek o łącznej powierzchni **23,0249** ha
 44) obręb nr **3 Szczawienko**- 92 działki o łącznej powierzchni **50,9242** ha
 45) obręb nr **4 Szczawienko**- 161 działek o łącznej powierzchni **26,0335** ha
 46) obręb nr **27 Śródmieście**- 351 działek o łącznej powierzchni **22,0160** ha.

POWIERZCHNIA DZIAŁEK GMINY WAŁBRZYCH

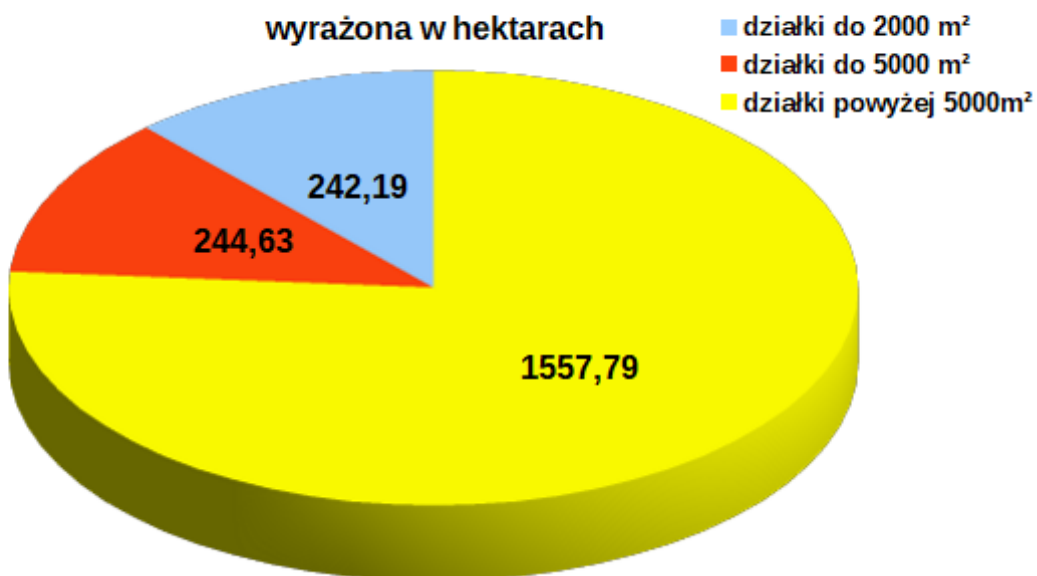
W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH [wyrażona w hektarach]



**Struktura powierzchniowa działek
znajdujących się w zasobie Gminy Wałbrzych**

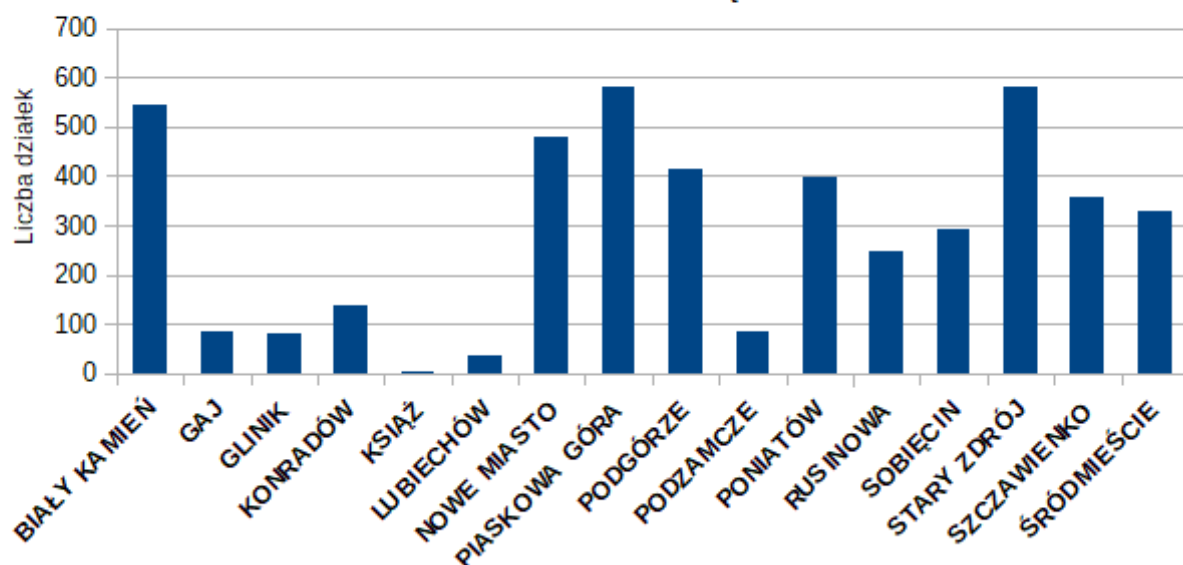


**Powierzchnia działek znajdujących się w zasobie Gminy Wałbrzych
wyrażona w hektarach**



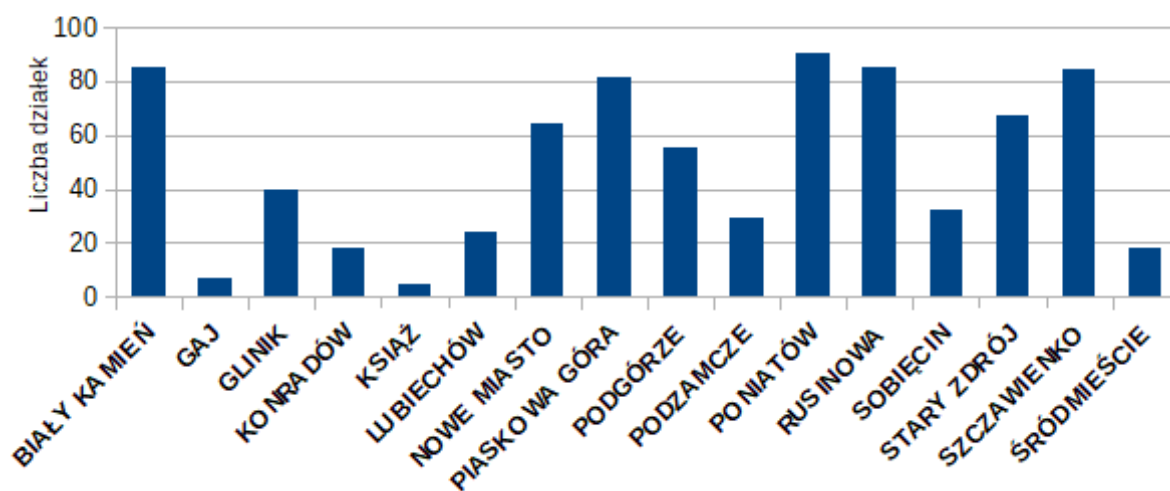
DZIAŁKI O POWIERZCHNI DO 2000 m²

W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH

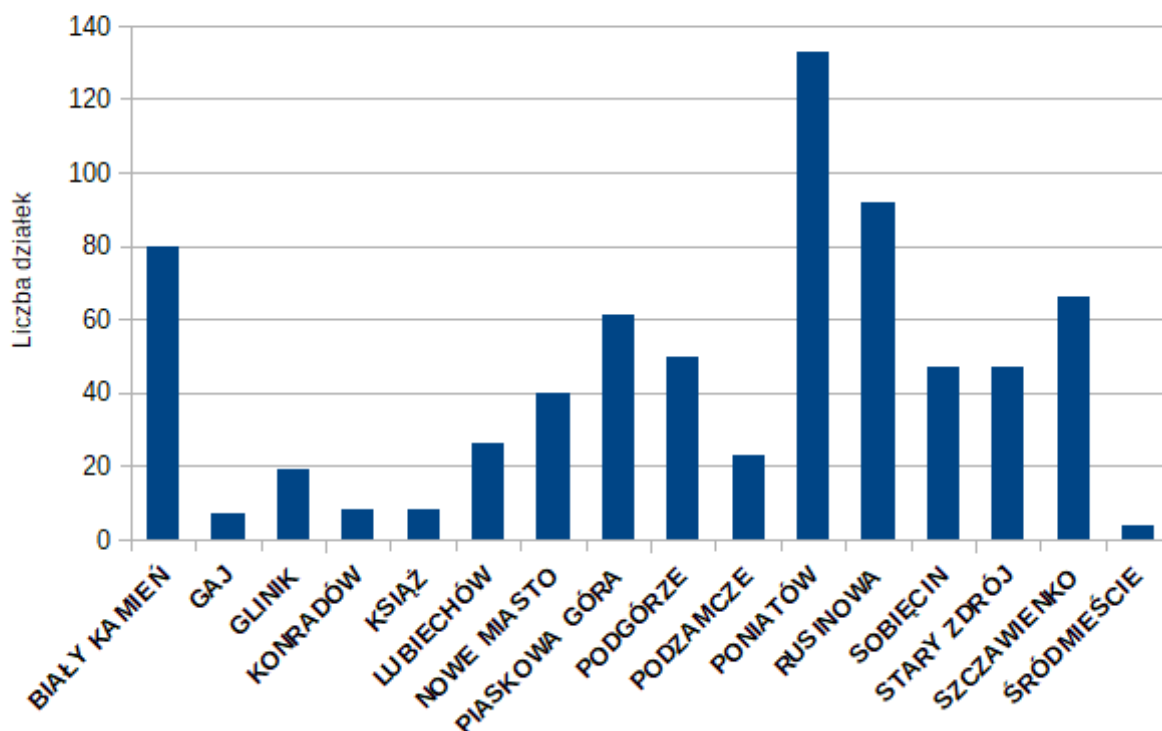


DZIAŁKI O POWIERZCHNI DO 5000m²

W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH



DZIAŁKI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 5000m² W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH

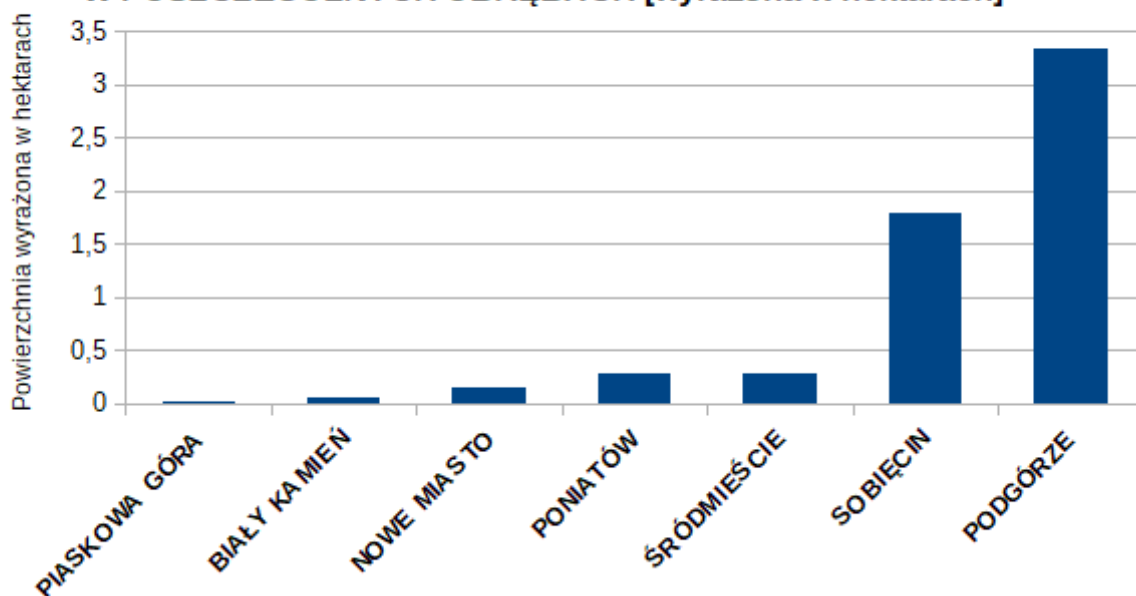


5. Zasób nieruchomości Miasta Wałbrzycha na koniec miesiąca czerwca 2020 r. obejmuje **25** działek o łącznym obszarze **5,8884** ha, w tym:

- 1) obręb nr **6 Piaskowa Góra**- 1 działka o powierzchni **0,0162** ha
- 2) obręb nr **18 Biały Kamień**- 1 działka o powierzchni **0,0429** ha
- 3) obręb nr **21 Nowe Miasto**- 1 działka o powierzchni **0,1516** ha
- 4) obręb nr **24 Poniatów**- 1 działka o powierzchni **0,2778** ha
- 5) obręb nr **27 Śródmieście**- 3 działki o powierzchni **0,2753** ha
- 6) obręb nr **28 Sobięcin**- 1 działka o powierzchni **0,0759** ha
- 7) obręb nr **30 Sobięcin**- 4 działki o powierzchni **0,7176** ha
- 8) obręb nr **42 Sobięcin**- 2 działki o powierzchni **1,0030** ha
- 9) obręb nr **33 Podgórze**- 2 działki o powierzchni **0,8128** ha
- 10) obręb nr **39 Podgórze**- 9 działek o powierzchni **2,5153** ha.

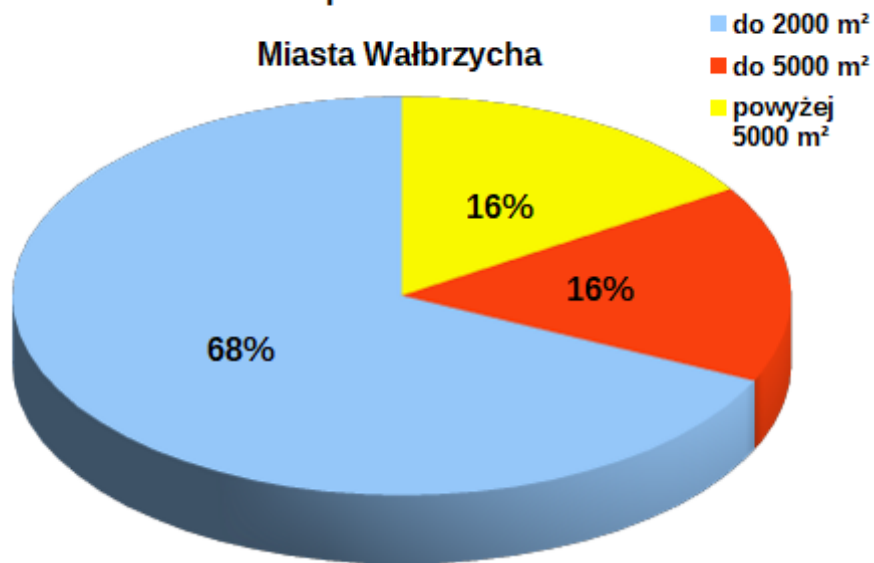
POWIERZCHNIA DZIAŁEK MIASTA WAŁBRZYCHA

W POSZCZEGÓLNYCH OBRĘBACH [wyrażona w hektarach]

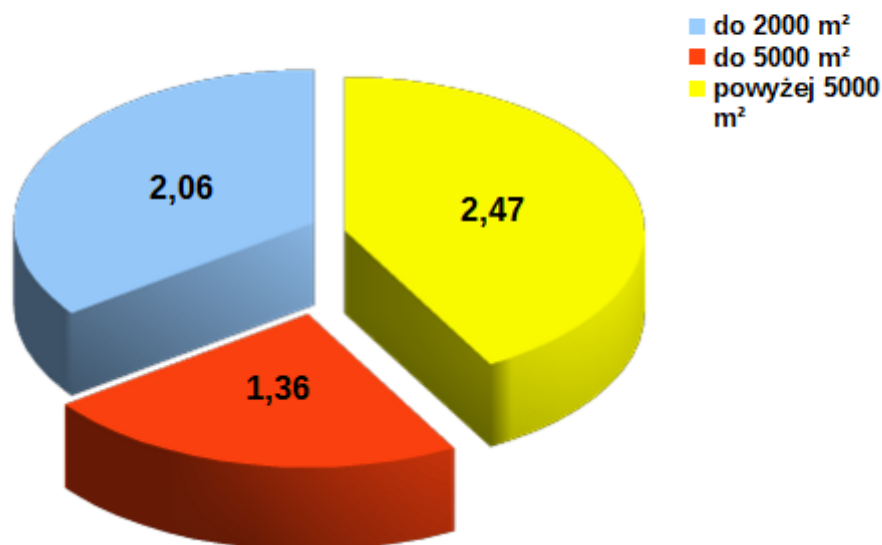


Struktura powierzchni działek

Miasta Wałbrzycha



Powierzchnia działek Miasta Wałbrzycha na Prawach Powiatu
wyrażona w hektarach



Rozdział 2.
Użytkowanie

1. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, polegającym na korzystaniu z cudzej rzeczy i pobieraniu z niej pożytków.

2. Na mocy zawartych umów jednostki, którym przekazano nieruchomości w użytkowanie zobowiązane są do:

- 1) podejmowania wszelkich czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 2) ponoszenia wszelkich kosztów, świadczeń publiczno-prawnych, opłat bezpośrednio i pośrednio związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również porządku i czystości na terenach przynależnych do budynków oraz pobierania wszelkich pożytków związanych z zarządzanymi nieruchomościami.

3. W nieodpłatne użytkowanie oddanych są **52** działki, będące własnością Gminy Wałbrzych, o łącznej powierzchni **53,8235 ha** na rzecz Polskiego Związku Działkowców.

Rozdział 3.
Użyczenie

1. Użyczenie to czynność prawna w której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej w tym celu rzeczy. Przedmiotem użyczenia może być również nieruchomość.

2. Biorący nieruchomość w użyczenie jest zobowiązany do:

- 1) używania jej zgodnie z przeznaczeniem i właściwościami,
- 2) ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania.

3. Obecnie Gmina Wałbrzych użycza **5** nieruchomości o łącznej powierzchni **2,8964 ha**.

Rozdział 4.
Trwały zarząd

1. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

2. Jednostka organizacyjna ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

- 1) używania nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,
- 2) modernizacji lub remontów obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego.

3. W trwały zarząd przekazano (z wyłączeniem dróg) **42** nieruchomości o łącznej powierzchni **11,86100 ha**.

Rozdział 5. Dzierżawa

1. Dzierżawa jest umową w której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas określony lub nieokreślony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości lub ich części albo inne prawa majątkowe.

2. Aktualnie jest zawartych **1519** umów dzierżawy na łączną powierzchnię **440,2500 ha**.

Rozdział 6. Użytkowanie wieczyste

1. Użytkowanie wieczyste jest ograniczonym w czasie prawem rzeczowym ustanawianym na okres 99 lat. W przypadkach wyjątkowych, jeżeli cel gospodarczy tego nie wymaga, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej na lat 40.

2. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi **451,2708 ha**.

3. W związku z wejściem w życie ustawy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. z dnia 28 stycznia 2020 r. Dz.U. z 2020 r., poz. 139 ze zm.) w prawo własności przekształconych zostało niemal **1200** nieruchomości. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie wnoszona przez okres 20 lat, chyba że właściciel zadeklaruje zapłatę opłaty jednorazowo.

DZIAŁ III. Prognoza udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Rozdział 1. Trwały zarząd

1. Przekazanie nieruchomości w trwały zarząd przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

lp.	RODZAJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	PROGNOZA NA LATA		
		2020 r.	2021 r.	2022 r.
		POWIERZCHNIA (ha)		
1.	Szkoły i Przedszkola	21,0364	25,0000	25,0000
2.	Żłobki	4,9201	5,2000	5,2000
3.	Centrum Obsługi Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych	0,6151	0,6151	0,6151
4.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	1,4847	1,4847	1,4847
5.	Zarząd Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta (z wyłączeniem dróg)	11,8710	13,0000	13,0000
6.	Zakład Aktywności Zawodowej	0,4023	0,4023	0,4023
7.	Domy Seniora, Środowiskowy Dom Samopomocy	2,2369	2,6000	2,6000

Rozdział 2. Dzierżawa

1. W latach 2020-2022 zakłada się kontynuację dotychczas zawartych umów dzierżawy i zawieranie nowych na podstawie wpływających wniosków zainteresowanych podmiotów.

2. Oddanie nieruchomości w dzierżawę obrazuje niżej zamieszczona tabela:

lp.	Przeznaczenie	Prognoza na lata					
		2020		2021		2022	
		Liczba umów	Pow. (ha)	Liczba umów	Pow. (ha)	Liczba umów	Pow. (ha)
1.	garaże	56	0,1	56	0,1	56	0,1
2.	parkingi	5	0,18	5	0,18	5	0,18
3.	ogródki	1235	22,14	1173	21,03	1114	19,98
4.	reklamy	4	0,01	4	0,01	4	0,01
5.	pozostałe	88	36,88	90	37,62	92	39,46
6.	rolne	131	380,94	118	342,85	106	308,57

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości z zasobu

1. Prognozę zbycia nieruchomości Gminy Wałbrzych w latach 2020-2022 obrazuje niżej zamieszczona tabela:

SPRZEDAŻ				
lp.	Przedmiot sprzedaży	Prognoza na lata		
		2020	2021	2022
1.	lokale mieszkalne	247	180	150
2.	lokale użytkowych	10	8	10
3.	działki pod zabudowę usługową i produkcyjną	8	7	16
4.	działki pod budowę garaży	3	3	3
5.	działki pod zabudowę mieszkaniową	14	12	25
6.	budynki użytkowe	2	5	2
7.	garaże	4	6	4
8.	działki w celu polepszenia zagospodarowania posiadanych już nieruchomości	36	15	25

DZIAŁ IV.

Prognoza aktualizacji opłat i wpływów z tytułu użytkowania wieczystego, oddania w trwały zarząd oraz wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu.

Rozdział 1.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

1. Wysokość opłaty rocznej z tytułu:

- 1) użytkowania wieczystego podlega aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie,
- 2) trwałego zarządu może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

2. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 139 ze zm.) opłaty roczne mogą ulec zmianie w związku ze zmniejszeniem powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez Miasto Wałbrzych .

Rozdział 2.
Dochody związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu

1. Prognozę dochodów przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli:

lp.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata (w zł)		
		2020	2021	2022
1.	Wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i służebności	110.000	110.000	110.000
2.	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości	500.000	500.000	500.000
3.	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	1.000.000	1.000.000	1.000.000
4.	Wpływy z dzierżawy	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5.	Wpływy z tytułu rat dotyczących odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości na podstawie podpisanych umów notarialnych oraz z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy wykupie lokali mieszkalnych płatne na podstawie podpisanych umów notarialnych	667.000	667.000	667.000
6.	Wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości, zwrotu bonifikaty, udzielonej przy wykupie lokali mieszkalnych oraz sprzedaży m.in.: - lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży dotychczasowym najemcom w drodze bezprzetargowej, - gruntów, budynków i lokali mieszkalnych w drodze przetargu, w tym: lokali mieszkalnych, garaży, budynku mieszkalnego, lokali użytkowych, działek pod budowę garaży, działki przeznaczonej na działalność gospodarczą, działek budowlanych pod budownictwo mieszkalne, - gruntów w celu polepszenia zagospodarowania posiadanych już nieruchomości, - nieruchomości zabudowanych.	19.400.000	19.400.000	19.400.000
7.	Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego oraz dzierżawy nieruchomości stanowiących własność m. Wałbrzych na prawach powiatu	105.000	105.000	105.000

Rozdział 3.
Wydatki związane z udostępnieniem oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

1. Prognozę wydatków przedstawia tabela poniżej:

lp.	Rodzaj wydatku	Prognoza na lata (w zł.)		
		2020 r.	2021 r.	2022 r.
1.	wykonanie ekspertyz, analiz i opinii niezbędnych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości: inwentaryzacje, operaty szacunkowe	400.000 zł	400.000 zł	400.000 zł
2.	opłaty sądowe ponoszone przy składaniu wniosków o wydanie odpisów z księgi wieczystej,			

	zakładaniu i zamykaniu księgi wieczystej	30.000 zł	30.000 zł	30.000 zł
3.	opłaty notarialne ponoszone przez Gminę Wałbrzych przy prostowaniu udziałów w nieruchomości, nabywaniu i zamianie nieruchomości oraz przy rozwiązywaniu umów użytkowania wieczystego	45.000 zł	45.000 zł	45.000 zł
4.	Opłaty Gminy Wałbrzych z tytułu użytkowania wieczystego	10.000 zł	10.000 zł	10.000 zł

DZIAŁ V.

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu

1. W latach 2020-2022 w Gminie Wałbrzych nadal będzie prowadzone gospodarowanie nieruchomościami poprzez sprzedaż, oddanie w dzierżawę, użyczenie i trwałe zarząd. W razie konieczności wykonywane będą podziały i regulacje granic działek z zasobu mienia komunalnego oraz regulowany będzie stan prawny nieruchomości.

2. Plan wykorzystania zasobu nakreśla jedynie główne kierunki działań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania zapadają indywidualnie głównie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy.