

Załącznik
do Zarządzenia Burmistrza Strzelec Opolskich
Nr 64/2024 z dnia 11 marca 2024r.

**PLAN
WYKORZYSTANIA ZASOBU
NIERUCHOMOŚCI GMINY STRZELCE OPOLSKIE
NA LATA 2024-2026**



PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2026 sporządzono na podstawie art. 4 pkt 2, art. 25 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Strzelec Opolskich, co również potwierdza art. 30 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Na podstawie art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz zobowiązany jest do sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na okres 3 lat.

Gospodarowanie tym zasobem polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- sporządzaniu planu wykorzystania zasobu,
- przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych,
- dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażeniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- zabezpieczeniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem budynków i budowli,
- zbywaniu, nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości,
- sporządzaniu wyceny nieruchomości,
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych oraz składanie wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, a także dokonywanie w nich wpisów,
- naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
- współpracy z innymi organami gospodarującymi zasobami Skarbu Państwa oraz z jednostkami samorządu terytorialnego.

Plan opracowany na lata 2024-2026 zawiera:

- zestawienie nieruchomości zasobu na podstawie danych zawartych w ewidencji oraz zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- powierzchnie nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości,

- sposób zagospodarowania nieruchomości,
- prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiąganych z opłat dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu trwałego zarządu,
- informację dotyczącą programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nakreśla on jedynie główne kierunki działań. W stosunku do każdej nieruchomości rozstrzygnięcia o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualnie.

Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi jest procesem niezwykle ważnym w prawidłowym w funkcjonowaniu gminy.

Dlatego bardzo istotnym zadaniem jest określenie sposobu korzystania z zasobu mienia gminy, aby zapewnić realizację zadań własnych gminy:

1. przy zachowaniu i wykorzystaniu jego składników,
2. poprzez ustalenie, jaka jego część może być zbyta, dla uzyskania określonych dochodów,
3. poprzez stworzenie możliwości inwestycyjnych dla zapewnienia rozwoju gospodarczego gminy.

II. STAN ZASOBU

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Ponadto uwzględnia nieruchomości oddane w trwały zarząd oraz użytkowanie, najem, dzierżawę i użyczenie.

Opracowanie dotyczy gruntów o łącznej powierzchni 777,28 ha (według stanu na dzień 31.12.2023r.).

Zestawienie powierzchni gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste Gminie Strzelce Opolskie, według ich przeznaczenia i stanu władania przedstawia tabela Nr 1.

Natomiast zestawienie nieruchomości na dzień 31.12.2023r. z rozbiem na obręby przedstawione zostały w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 1

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Sposób zagospodarowania	Stan na 31.12.2023r. w ha
1.	Nieruchomości zagospodarowane przez gminę, w tym:	560,53
	- drogi i rowy gminne (w tym 0,01 ha będące w użytkowaniu wieczystym gminy)	378,35
	- usługi komunalne (składowisko odpadów, oczyszczalnia)	37,37
	- tereny sportowe i rekreacyjne, działalność kulturalna	4,86
	- parki, tereny zielone, lasy, rola, stawy, pozostałe (w tym 0,99 ha będące w użytkowaniu wieczystym gminy)	100,62
	- targowisko miejskie	1,33
	- rezerwa budowlana	37,99
2.	Zarząd trwały na nieruchomościach gminy, w tym:	141,67
	- na cele oświatowe	22,47
	- na cele pomocy społecznej	0,86
	- na cele mieszkaniowe i cmentarz	88,57
	- na cele sportowe i rekreacyjne	29,47
3.	Użytkowanie gruntów gminnych, w tym:	50,74
	Polski Związek Działkowców	49,76
4.	Wieczyste użytkowanie gruntów gminnych, w tym:	24,34
	- działalność gospodarcza	13,58
	- cele mieszkaniowe + garaże	6,28
	- cele rolne	1,94
	R A Z E M	777,28

Tabela Nr 2

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI Z ROZBICIEM NA OBRĘBY

Lp.	obręb	Miejscowość	Ilość nieruchomości
1.	0082	Strzelce Opolskie	1927
2.	0005	Błotnica Strzelecka	128
3.	0009	Brzezina	91
4.	0018	Dziewkowice	106
5.	0026	Grodzisko	208
6.	0001	Jędrynie	10
7.	0032	Kadłub	335
8.	0035	Kalinowie	106
9.	0034	Kalinów	31
10.	0019	Ligota Dolna	27
11.	0020	Ligota Górna	16
12.	0053	Niwki	23
13.	0059	Osiek	144
14.	0063	Płużnica Wielka	43
15.	0068	Rozmierka	104
16.	0067	Rozmierz	81
17.	0069	Rożniątów	150
18.	0085	Sucha	107
19.	0081	Szczepanek	125
20.	0074	Szymiszów	177
21.	0089	Warmątowice	91
R A Z E M:			4 0 3 0

III. WYKORZYSTANIE ZASOBU

Gminny zasób nieruchomości służy do realizacji zadań własnych Gminy i jest wykorzystywany zgodnie z przepisami oraz zasadami wynikającymi w szczególności z:

1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych,
2. uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie uchwalenia budżetu Gminy na lata 2024, 2025 i 2026,
3. obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Opolskie, które obecnie uchwalone są dla 75,4% powierzchni Gminy Strzelce Op.
4. uchwały Nr XXXVII/321/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie zasad zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony nieruchomości będących własnością Gminy Strzelce Opolskie nie stanowiących mieszkaniowego zasobu gminy, w brzmieniu ustalonym uchwałami Nr XXXIX/335/09 z dnia 23 września 2009r., Nr XXXI/235/2013 z dnia 27 lutego 2013r. oraz Nr LI/421/2018 z 26 września 2018r.
5. Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2027 przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr LXXV/616/2023 z dnia 20 grudnia 2023r.
6. Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Strzelce Opolskie na lata 2021-2025, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIV/285/2021 z dnia 14 kwietnia 2021 r.

Nieruchomości z zasobu gminy oddane w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych stanowią ogółem powierzchnię 141,67 ha, a ich sposób wykorzystywania jest następujący:

1. Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich posiada 88,57ha przeznaczonych na cele mieszkaniowe, cmentarz komunalny, siedzibę jednostki,
2. na działalność oświatową (szkoły podstawowe, przedszkola, zespoły placówek oświatowych) przeznaczonych jest 22,24 ha,
3. na działalność opiekuńczo-wychowawczą realizowaną przez OPS i ŚDS wykorzystuje się 1,16ha,
4. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Strzelcach Opolskich posiada 29,47ha przeznaczonych na cele sportowe i rekreacyjne,
5. na rzecz Żłobka oddana została nieruchomość o pow. 0,23ha.

Powierzchnia gruntów oddanych w trwały zarząd ulegnie zmianie, bowiem nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego służące realizacji zadań własnych gminy w dalszym ciągu będą udostępniane jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej.

Gospodarowanie nieruchomościami z zasobu gminnego odbywa się na podstawie zarządzeń Burmistrza Strzelc Opolskich, które wskazują na podmioty odpowiedzialne na stan wykorzystania i zagospodarowania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych:

- Nr 140/2021 z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie zasad zarządzania i gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Gminy (w brzmieniu wprowadzonym zarządzeniami Nr 25/2022 z dnia 27 stycznia 2022r. i Nr 177/2022 z dnia 24 sierpnia 2022r.), zgodnie z którym ustalone zostały między innymi wykazy nieruchomości przekazanych do gospodarowania kierownikom poszczególnych referatów Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich,
- Nr 282/08 z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (w brzmieniu wprowadzonym zarządzeniami Nr 11/2011 z dnia 13 stycznia 2011r., Nr 24/2011 z dnia 3 lutego 2011r., Nr 13/2012 z dnia 13 stycznia 2012r. i Nr 28/2012 z dnia 7 lutego 2012r., Nr 72/2012 z dnia 4 kwietnia 2012r., Nr 134/2012 z 22 czerwca 2012 r., Nr 192/2012 z 30 sierpnia 2012r. Nr 211/2012 z 20 września 2012r. Nr 33/2013 z 14 lutego 2013r. Nr 40/2013 z 27 lutego 2013r. Nr 73/2014 z 21 marca 2014r. Nr 133/2014 z dnia 13 maja 2014r. Nr 17 i Nr 21 z 3 lutego 2015 r. Nr 257/2017 z 29 grudnia 2017r., Nr 33/2019 z 12 lutego 2019r., 95/2019 z 23 maja 2019r., Nr 142/2019 z 12 lipca 2019r., Nr 14/2020 z 21 stycznia 2020r., 39/2020 z 24 lutego 2020r., Nr 85/2020 z 28 maja 2020r., Nr 117/2021 z 23 czerwca 2021r., Nr 158/2021 z 23 sierpnia 2021r., Nr 249/2021 z 21 grudnia 2021r., Nr 259/2021 z 30 grudnia 2021r., Nr 3A/2022 z 5 stycznia 2022r., Nr 18A/2022 z dnia 20 stycznia 2022r., Nr 26/2022 z dnia 27 stycznia 2022r., Nr 74/2022 z dnia 20 kwietnia 2022r., Nr 99/2022 z dnia 13 maja 2022r., Nr. 200/2022 z dnia 9 września 2022r., i Nr 230/2023 z dnia 4 września 2023r.)

Zarządzanie nieruchomościami wymienionymi w Zarządzeniach dotyczy w szczególności:

1. dróg publicznych i wewnętrznych (w tym dojazdowych do pól),
2. lasów, terenów zielonych, rowów gminnych,
3. budynków administracyjnych Urzędu Miejskiego,

4. obiektów i budowli OSP oraz zbiorników i urządzeń p. poż.,
5. targowiska miejskiego,
6. składowisko odpadów komunalnych oraz Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych Eko Box w Szymiszowie
7. pozostałych gruntów i budynków o różnorodnym przeznaczeniu i sposobie wykorzystania, w tym nieruchomości stanowiących rezerwę pod potrzeby gminy.

Zasób w części stanowiącej drogi publiczne oraz grunty przeznaczone pod drogi publiczne będzie ulegał zwiększeniu w wyniku realizacji ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności dotyczy to uchwalonych planów dla miasta Strzelce Opolskie oraz dla wsi Szczepanek, Sucha, Błotnica Strzelecka, Rożniatów, Szymiszów, Warmatowice, Grodzisko, Rozmierka, Kadłub, Dziewkowice, Rozmierz, Brzezina, Kalinowice, Osiek, Kalinów, Ligota Górna, Ligota Dolna, Płużnica Wielka, Niwki, Jędrynie. Regulacja własności tych gruntów jest bardzo ważna, gdyż grunty wydzielone pod drogi publiczne, w myśl obowiązujących przepisów muszą stanowić własność gminy. Wtedy dopiero możliwe jest prowadzenie inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do zabudowy terenu. Za przejęte już i mające być nabyte do zasobu gminnego grunty pod gminne drogi publiczne zgodnie z planami miejscowymi oraz w trybie specustawy drogowej przysługuje byłym właścicielom odszkodowanie. W budżecie Gminy na 2024 rok zabezpieczona została kwota na ten cel w wysokości 444 000 zł.

W latach 2024-2026 kontynuowane będą prace zmierzające do realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie gminnych dróg publicznych, koncentrując się na ustalonych kierunkach inwestowania w uzbrojenie terenów budownictwa mieszkaniowego.

W zarządzie Strzeleckich Wodociągów i Kanalizacji spółki z o.o. w Strzelcach Opolskich znajduje się składowisko odpadów komunalnych. Ponadto SWiK Sp. z o.o. jest operatorem Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, wybudowanym na terenie wysypiska odpadów komunalnych.

Natomiast należące jeszcze do gminy sieci oraz urządzenia wodne i kanalizacyjne oddane zostały Spółce w dzierżawę.

Zarządca targowiska miejskiego wyłoniony został w trybie zapytania ofertowego, a umowa obowiązuje do 31.12.2024r. Planuje się utrzymanie takiego stanu w kolejnych latach.

Organizacjom sportowym oddano w dzierżawę boiska sportowe położone w Strzelcach Opolskich oraz na obszarach wiejskich, na podstawie umów obowiązujących w większości przypadków do 30 listopada 2026 r.

Strzelecki Ośrodek Kultury w Strzelcach Opolskich, na podstawie umów użyczenia korzysta z trzech bibliotek w Kadłubie, Szymiszowie i Błotnicy Strzeleckiej oraz ze świetlic położonych w Kalinowicach, w Strzelcach Opolskich, Roźniatowie, Szymiszowie, Kadłubie, Rozmierzy, Suchej, Dziewkowicach, Szczepanku i Jędryniach.

Na wniosek Strzeleckiego Ośrodka Kultury w Strzelcach Op. z dniem 29 lutego 2024r. została rozwiązana umowa dotycząca użyczenia budynku położonego w Rozmierce wykorzystywanego na cele statutowe SOK – świetlica wiejska.

IV. GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

Zasób mieszkaniowy gminy według stanu na dzień 31.12.2023r. przedstawiony został w tabeli nr 2

Tabela nr 2

GMINNY ZASÓB MIESZKANIOWY

Lp.	Treść	Liczba budyn.	Liczba lokali mieszk.	Liczba lokali użytk.
1.	1. Mieszkania gminne będące w trwałym zarządzie GZMK, w tym:			
	a) lokale w budynkach 100% Gminy, w tym <i>najem socjalny lokali</i>	41	239 25	29
	b) lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych stanowiące własność Gminy, w tym <i>najem socjalny lokali</i>	64	418 5	16
	Lokale sprzedane		645	32
2.	Lokale będące w gospodarowaniu GZMK		7	8
	a) własność lokalu nabytych w formie darowizny	---	5	---
	b) spółdzielcze własnościowe	---		---

	prawo do lokalu w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym <i>najem socjalny lokali</i>		2	
	c) lokale w budynku przy ul. Opolskiej 46B	---	---	8
4.	Lokale będące w trwałym zarządzie jednostek oświatowych	4	4	---
5.	Lokale będące w trwałym zarządzie OPS z przeznaczeniem na realizację działań statutowych : Strzelce Op. - mieszkania chronione (24), mieszkania chronione „Za życiem” (12), pomieszczenia tymczasowe w sytuacjach kryzysowych (4) Szymiszów - mieszkania dla migrantów wojennych z Ukrainy (8)	2 1 1	48 40 8	---
	RAZEM w tym:		716	53
	a) lokale stanowiące własność gminy w dyspozycji GZMK (<i>trwały zarząd, gospodarowanie</i>)		664	53
	b) lokale będące w trwałym zarządzie jednostek oświatowych		4	---
	d) lokale będące w trwałym zarządzie OPS		48	---
	Lokale sprzedane		645	32

W zasobie gminy pozostawało **716** lokali mieszkalnych, z czego **657** lokali o ogólnej powierzchni użytkowej 30.905,37 m², położonych na gruntach gminnych oddanych GZMK w Strzelcach Opolskich w trwały zarząd, **7** lokali będących w gospodarowaniu GZMK o ogólnej powierzchni użytkowej 223,70m², **4** lokale mieszkalne o pow. ogólnej 215,58m² w gminnych budynkach oświatowych, oraz **24** lokali chronionych o pow. ogólnej 849,66 m², **12** lokali chronionych „Za życiem” o pow. ogólnej 506,56m², **4** lokale tymczasowe w sytuacjach kryzysowych o pow. ogólnej 56,72 m² oraz **8** lokali przeznaczonych dla migrantów wojennych z Ukrainy o pow. ogólnej 507,06 m².

Ponadto na cele socjalne Gmina korzysta z **6** lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie o pow. ogólnej 280,92 m² na podstawie porozumienia zawartego ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Strzelcach Opolskich.

Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza jednostka budżetowa Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich. Jednostka ta realizuje zadania wynikające ze statutu oraz prowadzi sprawy związane z gospodarką zasobem gminnym. GZMK gospodaruje mieniem gminy przekazanym na mocy zarządzenia Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 282/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. oraz oddanym tej jednostce w trwały zarząd (88,5750 ha). GZMK zajmuje się nieruchomościami z zasobu gminy wskazanymi w powołanym zarządzeniu, a także prowadzi sprawy dotyczące lokali mieszkalnych i użytkowych oraz cmentarza komunalnego oraz targowiska miejskiego. GZMK sprawuje bezpośredni zarząd nad lokalami mieszkalnymi w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych oraz lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących 100% własności gminy.

Od 1 lipca 2022r. w trwałym zarządzie GZMK pozostaje również mienie gminy stanowiące grunty zielone oraz zabytkowe parki położone na terenie miasta i gminy Strzelce Op. Do zadań GZMK należy również utrzymanie czystości i porządku na terenie miasta.

Na dzień 31.12.2023 r. w zasobie Gminy pozostawało z garażami **92** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 4.699,21m², w tym:

- 53 lokale o powierzchni użytkowej 3.693,83 m² stanowiących własność gminy,
- 39 garaży o powierzchni użytkowej 775,38 m², stanowiące własność gminy.

Mienie, którym zarządza GZMK oddane zostało w trwały zarząd jednostce na podstawie decyzji administracyjnych oraz w gospodarowanie na podstawie Zarządzenia Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 282/08 z dnia 30 grudnia 2008r. ze zmianami.

W wyniku prowadzonej od wielu lat sprzedaży lokali mieszkalnych utworzonych jest **64** wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, przy czym w **23** wspólnotach gmina posiada ponad 50% udziałów. Zarządcą **26** wspólnot mieszkaniowych jest biuro Nieruchomości Żurowska z siedzibą w Strzelcach Op., **1** wspólnota zarządzana jest przez firmę Machlarz - Zarządzanie Nieruchomościami z Opola, **21** wspólnot zarządzanych jest przez Centrum Rozwoju Nieruchomości Ewa Kasiuba z siedzibą w Strzelcach Opolskich, **15** wspólnot mieszkaniowych zarządzanych jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Antoniowie oraz **1** wspólnota zarządzana jest przez firmę ENTER Zarządca Nieruchomości w Opolu.

W kolejnych latach sytuacja ta ulegnie zmianie, gdyż gmina realizuje wnioski najemców lokali o ich nabycie.

Zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego wykazani zostali w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

**WYKAZ ZARZĄDCÓW GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
POŁOŻONEGO W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
NA 31 GRUDNIA 2023R.**

Lp.	Nazwa zarządcy	Liczba budynków	Lokale mieszkalne gminne	Wynagrodzenie zł/m²
1.	PGKiM Ozimek	15	87	0,89 -1,62
2.	Żurowska Strzelce Op.	26	219	0,82-1,30
3.	Machlarz Zarządzanie	1	14	0,67
4.	Centrum Rozwoju Nieruchomości	21	94	0,78 – 1,00
5.	ENTER Opole	1	4	0,75
6.	Spółdzielnia Mieszkaniowa	-	7	-
	O g ó ł e m	64	425	

O wyborze zarządcy decydują właściciele lokali, podejmując w tej sprawie stosowną uchwałę.

V. UŻYTKOWANIE ORAZ UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH

Nieruchomości oddane w użytkowanie stanowią ogółem powierzchnię 50,74ha, a zagospodarowane są następująco:

1. ogrody działkowe 49,76ha,
2. na cele statutowe Polskiego Związku Wędkarskiego 0,87 ha (pozostałe grunty w tym staw Spalek oddane zostały z dzierżawę na rzecz Związku)
3. wykorzystywane przez Polski Związek Hodowców Gołębi Pocztowych 0,11ha.

W tej grupie zasobu największą część stanowią grunty oddane w użytkowanie na rzecz Polskiego Związku Działkowców, a obejmują następujące ogrody działkowe na terenie miasta Strzelce Opolskie:

1. ROD „XXX-lecia” przy ul. Toszeckiej i ul. Budowlanych, łączna pow. 32,3797ha,
2. ROD „Oaza” przy ul. Gogolińskiej, łączna pow. 9,3743ha,
3. ROD „40-lecia” przy ul. Strzelców Bytomskich, ul. Mickiewicza, ul. Szpitalnej, o ogólnej pow. 8,0088 ha.

Planuje się utrzymanie istniejących ogrodów, gdyż ich lokalizacja jest zgodna z ustaleniami obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy, które oddane są w użytkowanie wieczyste na rzecz osób fizycznych oraz prawnych stanowią ogółem powierzchnię 24,34 ha, a wykorzystywane są następująco:

1. na cele mieszkaniowo-usługowe 1,47ha (18 działki w użytkowaniu wieczystym 24 osób fizycznych) i pod zabudowę garażami (122 działki w użytkowaniu wieczystym 387 osób fizycznych),
2. na cele rolne 1,94ha (4 działki w użytkowaniu wieczystym 2 osób),
3. wykorzystywane na działalność gospodarczą oraz na inne cele 18,33ha (128 działek w użytkowaniu wieczystym 53 osób)
4. pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe i garaże oddane w użytkowanie i współużytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich 2,60ha (70 działek).

Zasób nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste może ulegać pomniejszeniu.

VI. PROGNOZA DOTYCZĄCA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODAROWANIEM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH.

1. Dochody budżetowe z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości na 2024r. wyszczególnione w tabeli Nr 4, prognozowane są w Gminie Strzelce Opolskie w wysokości **20.541.532zł.**

Tabela Nr 4

Źródło dochodu	Kwota
sprzedaż nieruchomości	10 750 000
dzierżawa i najem	7 058 000
opłaty roczne za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	456 000
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	38 432
sprzedaż wyrobów i składników majątkowych	500
opłata targowa	2 154 600
pozostałe (w tym: oprocentowanie rat, egzekucja należności)	84 000

Planowane wpływy ze sprzedaży nieruchomości do budżetu w roku 2024 szacuje się na kwotę 10 750 000 zł. w tym z realizacji programu „Twoje M” - 6 550 000 zł. Natomiast w 2025 r. zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2026 planuje się uzyskać dochód ze sprzedaży nieruchomości w wysokości 5 899 500 zł., a w 2026 r. w wysokości 3 799 500 zł. Trudno prognozować wysokość możliwych do uzyskania dochodów w latach 2024-2026 z tytułu sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości należących do Gminy Strzelce Opolskie. Przewiduje się, że w latach 2024-2026 zdecydowaną większość zbywanych w drodze przetargu nieruchomości, pod względem powierzchni, będą stanowiły nieruchomości przeznaczone pod przemysł, bazy i składy.

Czynsz z tytułu dzierżawy gruntów gminnych w zależności od przeznaczenia nieruchomości i strefy położenia, ustalany jest na podstawie zarządzenia Nr 244/2022 Burmistrza Strzelec Opolskich z 27.10.2022 r. zmieniające zarządzenie Burmistrza Strzelec Opolskich nr 3/08 z dnia 10 stycznia 2008r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gminnych. Natomiast zarządzeniem Burmistrza Nr 100/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r. zmieniającego zarządzenie Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 169/10 z dnia 13 października 2010r. określone zostały zasady umieszczania reklam na nieruchomościach gminy, a także wysokości opłat za umieszczanie reklam.

Na dzierżawę gruntu gminnego zawarte są 268 umowy dzierżawy na ogólną powierzchnię 63,9630 ha.

Zgodnie z Wieloletnim Programem Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Strzelce Opolskie na lata 2021-2025, od czerwca 2024r. będą obowiązywały stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w wysokości 5,90zł/m², a od czerwca 2025r. w wysokości 6,10zł./m²

Stawki te podlegają podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od wyszczególnionych w zarządzeniu czynników (m.in. położenia budynku, rodzaju zabudowy budynku i jego wielkości, położenia lokalu mieszkalnego w budynku – kondygnacja oraz brak nasłonecznienia, wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje i urządzenia techniczne).

Czynsz z tytułu wieloletnich umów na najem lokali użytkowych, w tym garaży pobierany jest na podstawie zarządzenia Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 307/2023 z dnia 30.11.2023r. zmieniające zarządzenie Burmistrza Strzelec Opolskich nr 212/2009 w sprawie określenia zasad ustalenia czynszu za najem lokali użytkowych z zasobu Gminy. Wysokość stawki wynosi od 10,00zł/m² do 25,00zł/m² dla lokali użytkowych. Określone zostały również stawki preferencyjne za lokale użytkowe wynajmowane przez organizacje pożytku publicznego lub osoby wychodzące z bezrobocia ustalone są w wysokości czynszu określonego dla garaży, za wyjątkiem najmu na cele związane z bezdomnością, gdzie stawka czynszu wynosi 50% stawki przyjętej dla lokalu socjalnego.

Od 1 czerwca 2023r. obowiązuje stawka czynszu za najem garaży w wysokości 5,90zł/m², wprowadzona zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich nr 38/2023 z dnia 30 stycznia 2023r. Kolejna podwyżka planowana jest w 2025r. Stawki czynszu w pozostałych przypadkach lokali użytkowych wynikają z przeprowadzonych przetargów lub negocjacji.

W 2023 r. zmieniono organizację handlu na Targowisku Miejskim w Strzelcach Opolskich. Plac targowy podzielono na sektory i wyznaczono jednolite miejsca handlowe. Wytoczono także nowe aleje oraz drogi ewakuacyjne poprawiając bezpieczeństwo kupujących i sprzedających. Targowisko włączono także do systemu monitoringu miejskiego instalując na jego terenie kilkanaście nowoczesnych kamer. Od 1 listopada 2023r. wprowadzono system rezerwacji miejsc handlowych oraz zmieniono ustawienie kupców na placu targowym. Zmieniono organizację ruchu drogowego w bezpośrednim sąsiedztwie targowiska zwiększając dostępność miejsc parkingowych dla klientów. Na parkingach w bezpośrednim sąsiedztwie placu targowego mogą parkować jedynie samochody osobowe. Wymienione działania zakończyły wielomiesięczny proces porządkowania handlu na targowisku miejskim. W jego wyniku wprowadzono przejrzysty i równy dla wszystkich sposób naliczania opłaty targowej.

Plac targowy oraz znajdująca się tam infrastruktura wymaga remontów i dalszych inwestycji. Do Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2030 wpisano termomodernizację budynku administracyjnego targowiska oraz wymianę nawierzchni na płycie placu. Ponadto niezbędna będzie także wymiana przyłączy elektrycznych wraz ze zmianą ich lokalizacji, a także wykonanie szeregu pomniejszych prac poprawiających estetykę tego miejsca.

Dochody z tytułu opłaty targowej realizowane są w Referacie Spraw Społecznych i Promocji na podstawie stawek wprowadzonych uchwałą Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr LII/419/2022 z dnia 25.05.2022 z późniejszymi zmianami.

Natomiast w latach 2025- 2026 planuje się utrzymanie opłaty targowej w wysokości zaplanowanej na 2024r.

Natomiast dochody z opłaty za korzystanie z gminnych boisk sportowych realizowane są przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Strzelcach Opolskich zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich Nr 170/2014 z dnia 15 lipca 2014 r. wydanego z na podstawie uchwały Nr XXIII/188/08 z dnia 23 lipca 2008 r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie zasad korzystania z obiektów sportowych gminy Strzelce Opolskie. Ustalona w nim opłata roczna wynosi 120 zł. za korzystanie z boiska sportowego oraz 180 zł. za boisko sportowe wraz z budynkiem socjalno-sanitarnym. Nie planuje się zmiany wysokości tych opłat w kolejnych latach. Z kolei dochody z najmu mieszkań chronionych realizowane są przez Ośrodek Pomocy Społecznej według stawek ustalonych zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich nr 71/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. wydanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XVIII/110/2011 z dnia 21 grudnia 2011 r. Koszt utrzymania mieszkania chronionego wynosi 1 260zł.

Ponadto Ośrodek Pomocy Społecznej realizuje dochody z tytułu najmu mieszkań chronionych utworzonych w ramach działania 4.7 Programu Kompleksowego wsparcia „Za Życiem” według stawek ustalonych zarządzeniem Burmistrza Strzelec Opolskich nr 72/2022 z dnia 20 kwietnia 2022 r. wydanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XLIII/358/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r. koszt utrzymania mieszkania chronionego „Za Życiem” wynosi 3.780zł.

Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29.07.2005r. nie przewiduje się żadnych wpłat. Ponieważ z dniem 5 października 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele

mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019r. nastąpiło z mocy prawa przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, to należy założyć, że w 2024r. nie będzie wniosków o przekształcenie tego prawa na zasadach ustawy z dnia z 29.07.2005r.). Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018r. właściciel wnosić będzie przez okres 20 lat opłatę równą wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Ponadto przywołana ustawa przewiduje możliwość wniesienia przez właściciela opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu. Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich w uchwale nr III/12/2018 z 19.12.2018r. wyraziła zgodę na udzielenie osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym następujących bonifikat: 60% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie; 50% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w drugim roku po przekształceniu; 40% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w trzecim roku po przekształceniu; 30% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w czwartym roku po przekształceniu; 20% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w piątym roku po przekształceniu; 10% - w przypadku gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w szóstym roku po przekształceniu. Dochód z opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe stanowi wartość prognozowaną, przy czym ostatecznie jego wysokość uzależniona będzie od liczby dokonanych wpłat opłaty jednorazowej w latach 2024 – 2026.

Z uwagi na dokonaną aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z przeznaczeniem na działalność gospodarczą dokonaną w 2022 r. ze skutkiem od 2023 r. nie planuje się aktualizacji w kolejnych latach. Ponadto nie planuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Ponadto z dniem 31 sierpnia 2023r. weszła w życie ustawa z dnia 26 maja 2023r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, na mocy której użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej

w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Z uwagi na fakt, że nie podjęta została uchwała określająca szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, przepisy art. 198h ust. 1 (*dot. nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa*) stosuje się odpowiednio. Ponadto zmieniony został art. 32 określający zasady sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na własność oraz art. 69 ustalający cenę nieruchomości gruntowej (nieruchomość wykorzystywana i niewykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej).

Planowane dochody w 2025 r. wyszczególnione są w tabeli Nr 5

Tabela Nr 5

Źródło dochodu	Kwota
sprzedaż nieruchomości	5 899 500
dzierżawa i najem	7 058 000
opłaty roczne za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	456 000
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	36 000
sprzedaż wyrobów i składników majątkowych	500
opłata targowa	2 154 600
pozostałe (w tym: oprocentowanie rat, egzekucja należności)	84 000

Planowane dochody w 2026 r. wyszczególnione są w tabeli Nr 6

Tabela Nr 6

Źródło dochodu	Kwota
sprzedaż nieruchomości	3 799 500
dzierżawa i najem	7 058 000

opłaty roczne za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste	456 000
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność	35 000
sprzedaż wyrobów i składników majątkowych	500
opłata targowa	2 154 600
pozostałe (w tym: oprocentowanie rat, egzekucja należności)	84 000

Ponieważ gmina w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości, mimo licznych ustawowych ograniczeń, podlega jak każdy inny podmiot, regułom rynkowym, to nawet dogłębna analiza struktury dochodów gminy z poszczególnych źródeł nie pozwala na ocenę ich stabilności w dłuższych okresach czasu.

W 2024r. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu planowane jest uzyskanie dochodów w wysokości określonej w tabelach Nr 7 i 8

Tabela Nr 7

Forma władania	Grunt		Opłata w zł.
	przeznaczenie	powierzchnia (w ha)	
Użytkowanie wieczyste	cele mieszkaniowe oraz grunty zabudowane wielolokalowymi budynkami mieszkalno-użytkowymi (w tym działki oddane w użytkowanie wieczyste jedynie w udziale)	2,21	53.075 w tym z tyt. opłaty przekształceniowej 35.000
	cele rolne	1,94	525
	garaże (w tym działki oddane w użytkowanie wieczyste jedynie w udziale)	1,88	5.000
	cele gospodarcze	19,98	426.400
RAZEM:		24,34	485.000

Tabela Nr 8

Forma władania	Grunt		Opłata w zł.
	przeznaczenie	powierzchnia (w ha)	
Trwały zarząd	działalność oświatowa (publiczne szkoły podstawowe, przedszkola, zespoły placówek oświatowych)	22,12	zwolnione z opłat
	Środowiskowy Dom Samopomocy	0,30	2.278
	Ośrodek Pomocy Społecznej	0,86	867
	Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	29,47	1.136
	Żłobek	0,23	192
	Gminny Zarząd Oświaty	0,12	2.153
	pozostałe cele (grunty Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w tym cmentarz)	88,57	1.041
RAZEM:		141,67	7.667

Jednostki te, poza Środowiskowym Domem Samopomocy w Strzelcach Opolskich oraz Gminnym Zarządem Oświaty, korzystają z 99% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, na podstawie uchwał Rady Miejskiej.

W 2025r. przewiduje się uzyskanie dochodów rocznych z opłat za użytkowanie wieczyste na poziomie z 2024r. W trzyletnim okresie wpływy z tytułu tych opłat mogą ulegać zmianie w zależności od intensywności dokonywanych przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży prawa własności gruntu na rzecz użytkownika wieczystego.

**VII. PROGNOZA DOTYCZĄCA POZIOMU WYDATKÓW ZWIĄZANYCH
Z UDOSTĘPNIENIEM NIERUCHOMOŚCI ZASOBU**

Wydatki budżetowe w 2024r. na realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości prognozowane są w Gminie Strzelce Opolskie w wysokości **67 351 966 zł**, a wyszczególnione są w tabeli Nr 9

Tabela Nr 9

Określenie zadania	Kwota
zadania inwestycyjne	61 121 603
zakup usług remontowych (konserwacja i remonty bieżące)	3 415 600
zakup usług pozostałych w tym: usługa zarządzania mieniem komunalnym przez zarządcę, prace geodezyjno-kartograficzne, sporządzanie operatów szacunkowych, ogłoszenia w prasie o przetargach na najem, dzierżawę i sprzedaż, koncepcje urbanistyczne do podziałów, koszty aktów notarialnych, inwentaryzacja budynków Gminy, pozostałe usługi związane z gospodarowaniem mieniem Gminy	1 761 363
zakupy inwestycyjne	200 000
opłata za administrowanie, czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe	301 500
różne opłaty i składki, w tym: ubezpieczenia majątkowe, opłaty roczne za wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, opłata sądowa	60 200
opłata roczna z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa	7 700

odszkodowania z tytułu przejęcia przez Gminę z mocy prawa gruntów przeznaczonych pod gminne drogi publiczne w tym: - obręb Strzelce Opolskie ul. Rychła pow. łączna 0,1305ha, - obręb Strzelce Opolskie ul. Marka Prawego pow. 0,0015ha, - obręb Strzelce Opolskie ul. J. Ligonía pow. 0,0386ha, - obręb Rożniatów pow. łącznej 0,3728 ha, - obręb Brzezina pow. 0,0035 ha oraz inne drogi wydzielane zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na wniosek właścicieli	444 000
koszty postępowań sądowych (sprawy cywilne m.in. zasiedzenie, sądowa zmiana udziałów, eksmisje, o nakaz zapłaty).	40 000

Przewiduje się utrzymanie poziomu wydatkowania środków budżetowych z tytułu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z postępującym procesem inflacyjnym, przy uwzględnieniu przedsięwzięć ujętych w budżecie na 2024 oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2024-2026.

Gmina w 2024r. podpisała umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na dofinansowanie budowy gminnego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Moniuszki. Zaprojektowany budynek trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony będzie miał 29 mieszkań 2 i 3 pokojowych o powierzchni od 48 do 74 metrów kwadratowych.. Budowa ma ruszyć jeszcze w 2024r. – gmina ma już pozwolenie budowlane. Wysokość dofinansowania tej inwestycji to 80% dofinansowania tj. kwota 12 335 969,36 zł brutto pochodzi z programu „Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat”.

Ponadto podpisano umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na dofinansowanie remontów mieszkań komunalnych w budynkach: przy ul. Marka Prawego 8 w Strzelcach Opolskich (mieszkania 2 i 4, wysokość dofinansowania 158 976,00 zł. brutto - 80%) oraz przy ul. Powstańców Śląskich 24 w Strzelcach Opolskich (mieszkania 2 i 4, wysokość dofinansowania 158 976,00 zł. brutto -80%). Uzyskano również wsparcie na remont mieszkań przy ul. Wawrzyńca Świerzego 50. Na jedno mieszkanie przypada kwota ok. 80 tys. zł. W roku 2023 Gmina pozyskała również środki w ramach dofinansowań zewnętrznych (podpisana umowa lub udzielona promesa):

1. Projekt pn. „Dostępny samorząd” mający na celu poprawę dostępności do usług publicznych świadczonych przez Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich w budynku Ratusza, dla osób o różnych potrzebach i rodzajach niepełnosprawności.

Wartość dofinansowania 97 000,00 zł

2. Projekt pn. „Przebudowa drogi gminnej ul. Sosnowej w m. Sucha”

Wartość dofinansowania 275 468,00 zł

3. Projekt pn. „Przebudowa ul. Marka Prawego w Strzelcach Opolskich – etap I”

Wartość dofinansowania 4 282 269,92 zł

W ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych Gmina Strzelce Opolskie otrzymała wstępną promesę na zadanie: Budowa zbiornika retencyjnego w rejonie ul. 1 Maja w Strzelcach Opolskich

Wartość dofinansowania 2 000 000,00 zł

Promesa wstępna na dofinansowanie planowanej do udzielenia przez Gminę dotacji w trybie art. 81 ustawy o ochotnie zabytków i opiece nad zabytkami oraz warunkami Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.

Kwota dotacji 360 000,00 zł

W 2024r. planowane jest zakończenie zadania dotyczącego realizacji gminnego programu „Twoje M” związanego z budową przy ul. Bocznicowej bloków z 32 lokalami mieszkalnymi każdy. Pod jednym z budynków zaplanowano parking podziemny na 15 miejsc postojowych.

W związku z przystąpieniem Gminy Strzelce Opolskie do spółki SIM Opolskie Południe, w 2023r. prowadzone są dalsze czynności związane z tym przedsięwzięciem. SIM to spółka (not for profit) realizująca budownictwo społeczne. To program dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Zgodnie z zamierzeniem w Strzelcach Opolskich w rejonie ulic Kazimierza Wielkiego, ul. Chabrowej, ul. Lawendowej, ul. Azaliowej i ul. Stokrotkowej na gruncie o łącznej powierzchni 3,9856 ha planowana jest budowa osiedla mieszkaniowego składającego się z 6 budynków, w których przewidziano 192 lokali mieszkalnych. Inwestycja będzie realizowana etapami. Obecnie wdrażany jest pierwszy etap zakładający budowę pierwszych 32 lokali mieszkalnych. Standard wykończenia lokali zakłada stałą zabudowę kuchni, kuchenkę czteropalnikową z piekarnikiem, zlewozmywak, biały montaż (wanna/prysznic, toaleta, umywalka), ściany i podłogi wykończone płytkami, oświetlenie oraz gniazdka i kontakty,

stolarka drzwiowa ściany i sufity pomalowane na biało, parapety zewnętrzne i wewnętrzne oraz podłogi wykonane panelami lub płytkami

W maju 2023 Gmina Strzelce Opolskie złożyła wnioski o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie wkładu pieniężnego związanego z realizacją inwestycji. Wysokość wnioskowanego wsparcia wynosiła odpowiednio

- I etap inwestycji, 32 lokale mieszkalne - 1 522 677,28 zł,
- II etap inwestycji, 32 lokale mieszkalne - 1 522 677,28 zł,
- III etap inwestycji 128 lokali mieszkalnych – 6 090 709,14 zł.

W grudniu 2023 środki te wpłynęły na konto Gminy Strzelce Opolskie w łącznej wysokości 9 136 063,70 złotych. W 2024r. środki te zostaną wniesione jako wkład do spółki SIM Opolskie Południe, Gmina Strzelce Opolskie obejmie z tego tytułu 182 720 udziałów w spółce.

Jednocześnie w okresie od 9 listopada do 31 grudnia 2023 Gmina Strzelce Opolskie prowadziła nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w pierwszym etapie inwestycji. Nabór cieszył się bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańców gminy, do Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego wpłynęło 58 wniosków. Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej przeprowadziła weryfikację tych wniosków (zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr LIX/473/2022 z dnia 20 listopada 2022 w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru) i wskazała 32 osoby z pierwszeństwem do zawarcia umowy najmu z SIM Opolskie Południe sp. z o.o.

Ponadto w 2024r. zakończona została budowa Domu Przedpogrzebowego na cmentarzu komunalnym oraz drugiego kolumbarium.

W najbliższym czasie planowane jest podjęcie czynności związanych z doposażeniem budynku oraz wyłonieniem firmy pogrzebowej, która będzie prowadziła tam swoją działalność.

W ostatnich latach Gmina sukcesywnie nabywała grunty położone w Strzelcach Opolskich w rejonie ul. Szpitalnej z przeznaczeniem pod budowę zbiornika retencyjnego. W 2024r. zamierza przystąpić do realizacji tej inwestycji. Sam zbiornik jest w trakcie projektowania (złożono wniosek o pozwolenie wodnoprawne), a jego zadaniem będzie odciążenie istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych z terenu miasta w kierunku sołectwa Nowa Wieś. Inwestycja zakłada budowę nowego zbiornika retencyjnego przewidzianego do lokalizacji zgodnie z planem miejscowym w ciągu rowu R-3 w rejonie linii kolejowej nr 132 Wrocław ÷ Bytom wraz z niezbędnymi robotami na samym rowie

R-3 w zakresie dostosowania go do współpracy z nowym zbiornikiem. Funkcją zbiornika będzie gromadzenie wód opadowych napływających z centrum miasta i stopniowe zwalnianie ich w kierunku pobliskiego ponoru P-2.

Ponadto budowa takiego zbiornika planowana jest również na nieruchomości gminnej położonej w Strzelcach Opolskich w rejonie ul. Strzelców Bytomskich oznaczonej działką nr 4066/5 o pow. 0,5639ha. Zadaniem planowanego zbiornika będzie przeciwdziałanie lokalnym podtopieniom w rejonie ul. Fabrycznej, Osiedle, Strzelców Bytomskich w Strzelcach Opolskich oraz zmniejszenie ilości wód opadowych odprowadzanych do ponoru P-2. Projekt zakłada modernizację systemu gospodarki wodami opadowym obejmującą:

- 1) wykonanie zbiornika retencyjnego zlokalizowanego pomiędzy ulicami Strzelców Bytomskich a Fabryczną, którego główną funkcją będzie odciążenie hydrauliczne systemu KD w rejonie skrzyżowania ul. Osiedle i Fabrycznej,
- 2) ewentualną przebudowę kanalizacji deszczowej w ul. Fabrycznej, pomiędzy zbiornikiem, a włączeniem go w system kanalizacji deszczowej.

Parametry nowego systemu będą dobrane w sposób umożliwiający bezpieczne odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, w sposób eliminujący zalania skrzyżowania ul. Osiedle i Fabrycznej oraz okolicznych posesji. Nowy zbiornik retencyjny będzie mieć funkcję chłonno-odparowującą (zmniejszenie ilości wód opadowych wprowadzanych do kanalizacji deszczowej poniżej rozpatrywanego rejonu) z uwzględnieniem przelewu do kanalizacji w przypadku nadmiernego zapełnienia.

VIII. PROGRAM GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU

Program zagospodarowania zasobu uwzględnienia:

- 1) tereny wykorzystywane na realizację zadań własnych gminy,
- 2) grunty stanowiące rezerwę, w tym przeznaczone pod:
 - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne – 2,25 ha,
 - budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne – 1,85ha,
 - cmentarz komunalny - 10,24 ha,
 - przemysł, bazy i składy – 21,06 ha,
- 3) nieruchomości których Gmina może lub powinna się pozbyć.

Program wykorzystania zasobu jest uwarunkowany aktualnym stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz ich przeznaczeniem i będzie realizowany w kierunku uzyskania następujących efektów:

1. wyeliminowania kosztów ponoszonych przez Gminę na zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami, które nie są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy,
2. zbycia ostatnich udziałów gminy w nieruchomości wspólnej w budynkach, których posiada mniejszościowe udziały (pojedyncze lokale mieszkalne),
3. zagospodarowania przestrzeni miejskiej zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta oraz planami zagospodarowania przestrzennego,
4. zasilania budżetu Gminy środkami pochodzącymi ze sprzedaży lub innych form udostępniania nieruchomości.

Cele te realizowane będą za pomocą niezbędnych środków i czynności, w szczególności przez:

1. dokonywanie podziałów nieruchomości zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, w celu wydzielenia gruntów niezbędnych do realizacji zadań własnych Gminy (m.in. pod projektowane drogi publiczne) oraz pozostałych gruntów o innym przeznaczeniu (m.in. pod zabudowę),
2. ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w formie operatu szacunkowego,
3. dążenie do nabywania gruntów stanowiących enklawy pomiędzy nieruchomościami Gminy lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, w celu utworzenia zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego działek posiadających parametry działek budowlanych,
4. dążenie do nabywania podwórek przez właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach posiadających działki wydzielone po obrysie,
5. przejmowanie w drodze darowizny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w zasobach Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,
6. wydzierżawianie potencjalnym osobom zainteresowanym gruntów, które nie są niezbędne pod potrzeby własne Gminy lub nie mogą być zagospodarowane jako samodzielne nieruchomości lub wyznaczanie takich gruntów do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, w celu poprawy zagospodarowania działek przyległych (postępowania wszczynane na wniosek właścicieli gruntów sąsiednich),
7. sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości, które zgodnie z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone na cele publiczne lub nie są niezbędne pod potrzeby własne Gminy,

8. sukcesywną sprzedaż na wniosek najemców lokali mieszkalnych (nie dotyczy lokali w budynkach, które w całości będą pozostawały w zasobach Gminy) i związanych z tym udziałów w gruncie,
9. dążenie do zagospodarowywania nieruchomości przeznaczonych pod realizację zadań własnych Gminy w tym inwestycji przyjętych do wykonania w uchwale budżetowej na dany rok, a także zgodnie z wykazem przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Strzelce Opolskie na lata 2021 – 2024 oraz lata następne.

Kontynuowana będzie sprzedaż posiadanych terenów pod budownictwo jednorodzinne. Ponadto przeprowadzane będą scalenia i podziały nieruchomości w granicach obszarów wymagających wykonania tych czynności, określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokonywane będą zmiany oraz uszczegóławiane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto uzbrajane będą tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Nieruchomości gminne zbywane są zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne niezbędne dla realizacji zadań własnych gminy. W szczególności grunty i obiekty użyteczności publicznej oraz nieruchomości niezbędne dla realizacji inwestycji gminnych oraz sieci infrastruktury komunalnej i obiekty im towarzyszące.

W 2024r. planuje się zbycie następujących nieruchomości wyszczególnionych w tabeli Nr 10

Tabela Nr 10

Lp.	Lokalizacja	Przeznaczenie	Pow. w ha
1.	Strzelce Opolskie ul. Okrężna działka nr 4423/1	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,0509

2.	Szymiszów ul. Fabryczna działka nr 985/15	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,0801
3.	Szymiszów ul. Fabryczna działka nr 985/16	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,1361
4.	Szymiszów ul. 1 Maja działka nr 861/1	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,0902
5.	Kalinowice ul. Wiejska działka nr 294/7	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,1660
6.	Dziewkowice Plac Klasztorny 3-4 działki 579/14 i 575	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami	0,0875
7.	Strzelce Opolskie ul. Osiecka działka nr 459/1	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod usługi	0,0878
8.	Strzelce Opolskie ul. Osiecka działka nr 459/2	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod przemysł	0,7637
9.	Strzelce Opolskie ul. Dziewkowicka działka nr 1171/76	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod przemysł	3,3057
10.	Strzelce Opolskie ul. Dziewkowicka działka nr 1346/2	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod przemysł	1,0105
11.	Strzelce Opolskie ul. Miodowa działka nr 5124/8	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	0,0661

12.	Strzelce Opolskie ul. Miodowa działki nr 343/2, 344/2, 345/2, 346/2, 347/2, 348/2, 349/2, 350/2, 351/2, 352/3, 353/2, 5124/11	nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod teren zieleni	1,3838
13.	Kadłub ul. Leśna działka nr 700/9	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod tereny trwałych użytków zielonych	0,1447
14.	Kadłub ul. Młyńska działki nr 347/1, nr 347/2	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod tereny trwałych użytków zielonych	0,1384
15.	Rożniatów rejon ul. Wolności i ul. Biadaczowej działka nr 482	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod tereny rolne	1,1100
16.	Brzezina rejon ul. Łąkowej cz. działki nr 626	nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod teren rolniczy	ok. 0,6198
17.	Błotnica Strzelecka ul. Toszecka działka nr 261/1	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod teren zabudowy usługowej	1,2923
18.	Warmątowice ul. Olszowska działka nr 410/1	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowo usługowej	1,5961
19.	Rozmierka ul. Strzelecka działki nr 101/2, nr 101/3, nr 99/2	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod usługi publiczne	0,0452
20.	Strzelce Opolskie, ul. Bocznicowa	nieruchomość pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z	0,3819

	działki nr 230/94, nr 230/95	urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią towarzysząca tej funkcji	
21.	Strzelce Opolskie, lokal mieszkalny nr 10 położony w budynku przy ul. Kupieckiej 4 o pow. 37m ² wraz z udziałem 594/10.000 części działki nr 2017/1	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,1136
22.	Strzelce Opolskie, lokal mieszkalny nr 34 położony w budynku przy ul. Sosnowej 4 o pow. 30,38m ² wraz z udziałem 140/10.000 części działki nr 239/1	nieruchomość zabudowana przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,5607

W tabeli Nr 11 dokonano zestawienia propozycji sprzedaży nieruchomości w latach 2025-2026

Tabela Nr 11

Lp.	Lokalizacja	Przeznaczenie	Pow. w ha
1.	Strzelce Opolskie ul. Sosnowa działka nr 230/79	niezabudowana nieruchomość pod usługi	0,4082
2.	Strzelce Opolskie ul. Sosnowa działka nr 230/81	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	0,1348
3.	Strzelce Opolskie ul. Sosnowa działka nr 230/77	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniowo - usługową w zieleni	0,5469

4.	Strzelce Opolskie ul. Kazimierza Wielkiego działki nr 3172/7, nr3171/2, nr 3169/4	niezabudowane nieruchomości pod zabudowę usługową	0,4810
5.	Strzelce Opolskie ul. Kazimierza Wielkiego działki nmnr 5152/2, 5152/3, 5152/4, 5152/5, 5152/6, 5152/7, 5152/8, 5152/10	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, drogi wewnętrzne, tereny parkingów i garaży	0,2789
6.	Strzelce Opolskie ul. Kazimierza Wielkiego działki nr 5152/14, nr 5152/15	niezabudowane nieruchomości pod tereny usług handlowych, gastronomii, rzemiosła usługowego	0,1325
7.	Kadłub działka nr 1243	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,4620
8.	Błotnica Strzelecka działka nr 568/2	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,1648
9.	Grodzisko działka nr 332/3	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	0,5460
10.	Grodzisko cz. działki nr 763/5	niezabudowana nieruchomość pod zabudowę mieszaną mieszkaniowo jednorodzinną, usługową i zagrodową	ok. 0,0660
11.	Szymiszów działka nr 585/15	niezabudowana nieruchomość pod teren gospodarowania odpadami	2,4780
12.	Brzezina działka nr 58/2	niezabudowana nieruchomość pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	8,5493

W 2024r. planowana jest sprzedaż w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nieruchomości:

- a) Strzelce Opolskie ul. Wawrzyńca Świerzego – działka nr 2227/7 o pow. 0,0750ha,
- b) Strzelce Opolskie ul. Leśna – działka nr 500/116 o pow. 0,0267 ha,
- c) Strzelce Opolskie ul. Kazimierza Wielkiego - działka nr 5049/24 o pow. 0,0513 ha.

W kolejnych latach sprzedaż w drodze bezprzetargowej uzależniona będzie głównie od ilości postępowań prowadzonych z tego zakresu na wniosek zainteresowanych osób oraz konieczności regulacji stanu własności gruntów.

Ponadto Gmina zamierza kontynuować czynności związane z regulacją nieruchomości gminnych stanowiących podwórka. Dotyczy to wspólnot mieszkaniowych w których budynki wydzielone zostały po obrysie. Właścicielom lokali mieszkalnych służy roszczenie z art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległego gruntu, która wraz z dotychczas wydzieloną działką pod budynkiem będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

W 2024r. planowana jest sprzedaż 10 lokali mieszkalnych na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich Nr XXXIX/257/01 z dnia 4 kwietnia 2001r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków. W kolejnych latach planuje się utrzymać sprzedaż 10 lokali rocznie.

Prognozuje się, że w latach 2024-2026 nastąpi kontynuacja dotychczasowych umów dzierżawy z przeznaczeniem na: prowadzenie działalności gospodarczej, handlowej przemysłowej, cele rolne, ogródki przydomowe, poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, lokalizację garaży oraz ustawienie kontenerów na odpady komunalne. Zasady zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony, nieruchomości będących własnością Gminy Strzelce Opolskie nie stanowiących zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych, ustalone zostały przez Radę Miejską.

Na lata 2024-2026 Gmina przewiduje zakup gruntów niezbędnych do utworzenia terenów budownictwa mieszkaniowego, stref przemysłowo-gospodarczych oraz systemu prawidłowej komunikacji dróg gminnych i cieków wodnych. Planowane zakupy inwestycyjne w szczególności dotyczą:

- gruntów pod budownictwo przemysłowe w czterech obszarach na terenie Strzelce Opolskich tj. w rejonie ulicy Ciepłowniczej przy ul. Zakładowej i ul. Osieckiej oraz przy ul. 1 Maja,
- gruntów pod drogi gminne w Strzelcach Opolskich w rejonie Nowej Wsi, w Szymiszowie na projektowanych terenach budowlanych,
- gruntów pod tereny zalewowe w Strzelcach Opolskich,
- gruntów zainwestowanych gminnym rowem melioracyjnym RG-9 [A 61] położonym w Rozmierzy, Rozmierce i w Grodzisku.

Realizacja założonego planu wykupu gruntów uzależniona jest od skuteczności prowadzonych negocjacji z obecnymi ich właścicielami oraz wysokości ustalonych w ich wyniku cen nabycia. Dlatego prognozuje się możliwość zaistnienia konieczności przeniesienia podanych zakupów na następne lata. Zadania te oraz potrzeby nabycia innych gruntów w latach 2024-2026, realizowane będą ze środków przeznaczonych na ten cel z ogólnej kwoty przyjętej na dany rok w budżecie gminy.

Według ustalonych zasad przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich w uchwale Nr LVI/354/98 z dnia 28.05.1998r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy, w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr X/79/07 z dnia 25.07.2007r. dokonywane są jednorazowe zakupy gruntów do zasobu gminnego od jednego właściciela za cenę do 300.000zł. i obszarze nie przekraczającym 3ha.

Gminny zasób nieruchomości wykorzystywany będzie na cele rozwojowe, dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Założenia te dotyczą zarówno realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak i innych, istotnych celów publicznych.

Gmina Strzelce Opolskie zarządza zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki dążąc do optymalizacji kosztów realizacji zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb społeczności lokalnej jak i wykonaniem zadań publicznych.

Dlatego w kolejnych latach nadal podejmowane będą wszystkie możliwe i konieczne działania mające na celu nie tylko utrzymanie nieruchomości gminnych w stanie nie pogorszonym, ale poprawę istniejącego stanu technicznego. Dzięki czemu możliwe będzie osiągnięcie pożytków zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

W dalszym ciągu prowadzone będą remonty budynków gminnych w celu poprawy ich stanu technicznego, w tym wymiany dachów, naprawy kominów, malowania klatek schodowych,

wymiany pionów gazowych, kanalizacyjnych, stolarki okiennej, drzwiowej, oraz zagospodarowanie terenów przy budynkach mieszkalnych.

Gospodarowanie i zarządzanie nieruchomościami gminnymi odbywać się będzie, podobnie jak w latach poprzednich na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów, przy bezwzględnym zastosowaniu zasad gospodarowania mieniem gminy określonych w uchwałach Rady Miejskiej i zarządzeniach Burmistrza.

Burmistrz Strzelec Opolskich

Tadeusz Goc