

Załącznik do Zarządzenia Nr 122/2022

Burmistrza Białogardu  
z dnia 29 grudnia 2022r.

## **Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Białogard**

**na lata 2023-2025**



## **PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI MIASTA BIAŁOGARD NA LATA 2023-2025**

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2185) do miejskiego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Zgodnie z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat, który powinien zawierać:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę :
  - a) dotyczące udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
  - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
  - c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości należy pamiętać o wpływach z tytułu opłaty przekształceniowej,



- 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.

Przygotowany Plan Wykorzystania Zasobu Nieruchomości Miasta Białogard na lata 2023-2025 nakreśla jedynie udostępnienie nieruchomości w następujących kierunkach:

- sprzedaż
- zamiana,
- użyczenie,
- oddawanie w trwały zarząd,
- darowizna

Pamiętając, iż należy poruszać się w granicach uregulowań prawnych zgodnymi z aktualnymi potrzebami i wnioskami.

1.

### **Zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>wielkość</i>
1	Powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym	139ha
2	grunty będące w użytkowaniu wieczystym Miasta Białogard	5,5555ha
3	Grunty będące w dzierżawie Grunty będące w najmie	272,3269ha 2,0575ha
4	Grunty będące w użyczeniu	4,7332ha
5	Powierzchnia gruntów będących oddanych w trwały zarząd	7,0429ha



6	Powierzchnia gruntów będąca w zasobie gminy bez użytkowania wieczystego	826ha
	1) zabudowanych i zurbanizowanych	247ha
	2) użytków rolnych	
	3) gruntów leśnych zadrzewionych i zakrzewionych	411ha
	4) grunty pod wodami	161 ha
	5) nieużytki	
	6) tereny różne	3ha
		12ha
		4ha

**Zestawienie gruntów wchodzących w skład mienia komunalnego Miasta Białogard wraz z gruntami przekazanymi w użytkowanie wieczyste na 31.12.2022 r.**



Lp.	Rodzaje gruntów komunalnych	Powierzchnia [ha] w 2022 r.
1	grunty orne	295
2	łąki trwałe	93
3	grunty rolne zabudowane	1
4	grunty pod rowami	12
5	lasy	161
6	grunty zadrzewione i zakrzewione	10
7	tereny mieszkaniowe	21
8	zurbanizowane tereny niezabudowane	43
9	drogi gminne	148
10	inne grunty	181
	<b>RAZEM</b>	<b>965</b>

**Wykaz gruntów wraz z budynkami na 31.12.2022 r. oddanych w trwały zarząd, dzierżawę, najem, użytkowanie.**

Lp.	Wyszczególnienie sposobów przekazania gruntów	Powierzchnia w ha w 2022 r.
1	Grunt oddany w trwały zarząd	7,0429
2	Grunt oddany w dzierżawę	272,3269
3	Grunt oddany w najem	2,0575
4	Grunt oddany na podstawie umowy użyczenia	4,7332
	<b>RAZEM</b>	<b>286,1605</b>

**Jednostki Miasta, którym zostały przekazane nieruchomości w trwały zarząd:**



1. Przedszkole nr 1 przy ul. 1 Maja 12
  - działka nr 649 o powierzchni 0,0707 ha
  - działka nr 650 o powierzchni 0,2981 ha
2. Przedszkole Nr 2 przy ul. Chopina 4
  - działka nr 22 o powierzchni 0,4549 ha
  - działka nr 24 o powierzchni 0,0138 ha
3. Przedszkole Nr 3 przy ul. Kochanowskiego 21
  - działka nr 383/3 o powierzchni 0,5477 ha
  - działka nr 387 o powierzchni 0,5057 ha
  - działka nr 373 o powierzchni 0,1092 ha
  - działka nr 374 o powierzchni 0,0784 ha
  - działka nr 375 o powierzchni 0,0675 ha
4. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej położony przy ul. Krótkiej 1
  - działka nr 287 o powierzchni 0,1415 ha
5. Szkoła Podstawowa Nr 1 przy ul. Świdwińskiej 7
  - działka nr 19 o powierzchni 0,4926 ha
6. Szkoła Podstawowa Nr 4 przy ul. Kościelnej 1
  - działka nr 218 i 219 o powierzchni 0,2194 ha
7. Szkoła Podstawowa nr 3 przy ul. Chopina 8
  - działka nr 31 o powierzchni 1,2785 ha
8. Szkoła Podstawowa nr 4 przy ul. Grunwaldzkiej 53
  - działka nr 279 o powierzchni 1,2912 ha
9. Szkoła Podstawowa nr 5 przy ul. Kołobrzeskiej 23
  - działka nr 15 o powierzchni 0,7869 ha
10. Żłobek Miejski „Gryfuś” przy ul. F. Stamma 14
  - działka 279/8 w obrębie 011 o powierzchni 4437.

## **I. Prognoza:**

### 1. Prognoza udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu



Udostępnienie nieruchomości następować będzie poprzez sprzedaż, zamianę, dzierżawę, najem, użyczenie – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogardu oraz planów do budżetu na dany rok.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu wykorzystywane są na cele rozwojowe miasta i potrzeby inwestycyjne natomiast środki pozyskane ze zbycia nieruchomości przeznaczane są na inwestycje.

W 2023 r. prognozuje się udostępnienie nieruchomości zasobu poprzez:

- 1) sprzedaż prawa własności nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego działek w:
  - obręb ewidencyjny nr 0019 miasta Białogard działki wydzielone z działki 332 około 14 działek,
  - obręb ewidencyjny 009 miasta Białogard działki 756/9 756/11, 741/5,
- 2) sprzedaż prawa własności nieruchomości w trybie bezprzetargowym:
  - nieruchomości gruntowych przeznaczonych na poprawę zagospodarowanie nieruchomości przyległych stanowiących własność osób fizycznych i osób prawnych, które nie posiadają dostępu do drogi publicznej bądź nie mogą być zagospodarowane z uwagi na kształt lub wielkość.
- 3) najem/dzierżawa – w przypadku nieruchomości gruntowych, które nie będą przeznaczone do sprzedaży lub nie mogą być zagospodarowane w sposób trwały i w miejscowym planie zagospodarowania miasta Białogard posiadają przeznaczenie jako grunty rola,
- 4) sprzedaż lokali mieszkalnych dla najemców - odbywać się będzie według zasad przyjętych przez Radę Miejską w Białogardzie uchwałą Nr XL/316/2021 z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących części składowe nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innych stóp procentowych oprocentowania rozłożonych na raty niespłaconych części ceny tych nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r., poz. 5536),
- 5) sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków wielolokalowych w przetargu nieograniczonym.

W latach 2024-2025 prognozuje się sprzedaż:

- nieruchomości, które nie zostały sprzedane w roku 2023,
- nieruchomości gruntowych położonych na terenie miasta Białogard, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można wydzielić pod budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne, tereny usług,
- działki położone w obrębie 009 miasta Białogard przy ul. Piastów i ul. Sienkiewicza.

Nabywanie nieruchomości do zasobu w latach 2023-2025 prognozuje się w trybie:



- zakupu prawa własności nieruchomości niezbędnych do realizacji głównych zadań samorządu,
- nabycia z mocy prawa, w szczególności w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## 2. Prognoza poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu

Wydatki związane z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu w roku 2023 r.:

- wycena nieruchomości i inwentaryzacja budynku – 75 000 zł,
- publikacja ogłoszeń w prasie - 5000 zł,
- opłaty notarialne – 5000 zł,
- opracowania geodezyjne – 60 000 zł,
- wypisy, wyrisy, opłaty sądowe – 20 000 zł,
- opłata przekształceniowa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przeznaczonymi na cel mieszkaniowy – 914,79 zł,
- opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego 12.400zł.

W latach 2024-2025 przewiduje się zwiększenie wydatków związanych z usługami notarialnymi, usługami rzeczoznawcy majątkowego, opłatami sądowymi, publikacją ogłoszeń prasowych o około 10% i uwzględniając ceny rynku.

## 3. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

W 2023 r. prognozuję się wpływy z opłat:

- z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w wysokości 525.000 zł,
- z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w wysokości 270.000zł.

W latach 2024-2025 prognozuję się spadek wpływów o średnio 3% osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z uwagi na zauważalną tendencję





wykupu tego prawa oraz wpłaty jednorazowe opłaty rocznej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Nie prognozuje się wzrostu wpływów z ustanowienia z trwałego zarządu nieruchomości z uwagi na zwolnienia na podstawie art. 81 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty, natomiast Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej wnosi opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu nieruchomością według stawki 1% ceny określonej w ust. 3 i po udzieleniu 99 % bonifikaty od tej płaty w kwocie 115, 01zł.

Aktualizacja opłaty z tytułu użytkowania wieczystego będzie sporządzana w roku 2025, oraz opłata z tytułu waloryzacji opłaty przekształceniowej będzie wykonywana na wszystkie nieruchomości w roku 2025.

Prognoza dotycząca aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz waloryzacja opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych lokalami mieszkalnymi będzie wykonywana sukcesyjnie co trzy lata od ostatniej aktualizacji i waloryzacji.

Prognozuje się dokonanie w 2025 roku aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zabudowanych budynkami niemieszkalnymi oraz transportu i łączności, jeżeli wartość nieruchomości uległa zmianie.

## **II. Program zagospodarowania nieruchomości zasobu**

### 1. Najem i dzierżawa nieruchomości gruntowych

Najem i wdzierżawianie nieruchomości odbywać się będzie na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym i uchwale Nr XXII/1792020 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie zasad wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład miejskiego zasobu nieruchomości .

### 2. Program sprzedaży nieruchomości:

- *gruntowych*



Sprzedaż nieruchomości gruntowych z zasobu odbywa się na bieżąco, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, uchwały Nr XLVII/350/18 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości. oraz uchwały Nr IX/68/2019 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedanych w wyniku uwzględnienia roszczeń o których mowa w art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

- *lokalowych*

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami w powiązaniu z uchwałami:

- Nr XLVII/350/18 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 lutego 2018 roku w sprawie zasad zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości;

- Nr XL/316/2021 Rady Miejski Białogard z dnia 24 listopada 2021r. w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne należące do miejskiego zasobu nieruchomości w budynkach stanowiących część składową nieruchomości wspólnych oraz zgody na zastosowanie innych stóp procentowych oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny tych nieruchomości.



